

ДОКЛАД
по чл. 262и от Търговския закон
на Съвета на директорите на
„СВЕТИ КОНСТАНТИН“ АД

Този доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 262и, ал. 1 от Търговския закон („ТЗ“) и има за цел да разясни правната и икономическа обосновка на **Договора за преобразуване чрез вливане на „СВЕТИ КОНСТАНТИН“ АД**, ЕИК 103601014, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9009, р-н „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ № 279А в **„ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА“ АД**, ЕИК 813109305, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9009, р-н „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ № 279А, наричан за краткост **„Договор/а за вливане“**.

Част първа
ПРАВНА ОБОСНОВКА НА
ДОГОВОРА ЗА ВЛИВАНЕ

I. Страни по вливането

1. Приемашо дружество

„ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА“ АД, ЕИК 813109305, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9009, р-н „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ № 279А, представлявано от Велко Георгиев Манов и Ралица Тодорова Драгнева, по-долу наричано **„Приемашото дружество“** или **„ГХВ“**.

1.1. Предмет на стопанска дейност

ГХВ има следния предмет на стопанска дейност, вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, който отговаря на действителния предмет на дейност на дружеството:
Хотелиерство; ресторантьорство; туроператорска дейност; туристическа агентска дейност, спедиторска дейност, международен ловен и риболовен туризъм, организиране на екскурзии в страната и чужбина, извършване на туристически, транспортни, информационни и рекламни услуги в страната и чужбина; хазартна дейност - игрални казина; строителна и инженерингова дейност; консултации, управление и франчайзинг; издателска дейност; производство и продажба на стоки от местно производство и внос; търговия на едро и дребно в страната и чужбина; таксиметрови услуги; обменно бюро; охранителна дейност.

1.2. Структура на управление

ГХВ се управлява чрез едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите в състав:

Съвет на директорите:

г-н Велко Георгиев Манов

г-жа Ралица Тодорова Драгнева

г-н Бранимир Димитров Банков

г-н Боян Марков Петров

г-н Валентино Георгиев Георгиев

1.3. Капитал. Структура на собствеността

Капиталът на ГХВ е в размер на 22 362 531 лв.. (двадесет и два милиона триста шестдесет и две хиляди петстотин тридесет и един лева). Капиталът е изцяло внесен и е разпределен в 22 362 531 (двадесет и два милиона триста шестдесет и две хиляди петстотин тридесет и една) броя безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от един лев за всяка акция.

Към датата на съставяне на този Доклад, ГХВ има следната акционерна структура:

Акционер	Брой акции
„БСПФ ПРОПЕРТИ 2“ ЛИМИТИД / BSPF PROPERTY 2 LIMITED	18 346 323
„ЛИТЪРЪЛ ИНВЕСТ“ АД	3 629 032
„ОВЕРГАЗ ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД	304 479
Физически лица	42 406
Юридически и физически лица, придобили налични акции	40 164
„БУЛБРИК ИНЖЕНЕРИНГ-97“ АД	117
„ПОДЕМИНЖЕНЕРИНГ“ ООД	10
Общо:	22 362 531

1.4. Участия в други организации

1.4.1. ГХВ е едноличен собственик на капитала на:

- „ГХВ-ДОЛФИНС“ ЕАД, ЕИК 207016492

1.4.2. ГХВ притежава 465 333 обикновени, налични, поименни акции с право на глас от капитала на:

- „Свети Константин“ АД, ЕИК 103601014

2. Преобразуващо се дружество

„СВЕТИ КОНСТАНТИН“ АД, ЕИК 103601014, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, п.к. 9009, р-н „Младост“, бул. „Владислав Варненчик“ № 279А, представлявано от Велко Георгиев Манов и Ралица Тодорова Драгнева, по-долу наричано „Преобразуващото се дружество“ или „Свети Константин“.

2.1. Предмет на стопанска дейност

Свети Константин има следния предмет на стопанска дейност, вписан в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, който отговаря на действителния предмет на дейност на дружеството:

Изграждане на яхтено пристанище и инфраструктурата на свързания с него комплекс, хотелиерство, ресторантьорство, външноикономическа дейност, продажба на стоки от внос и местно производство, организиране на екскурзии в страната и чужбина, експлоатация на казина, организиране и провеждане на музикално-артистична дейност, предоставяне на транспортни, информационни, културни и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, строителна и инженерингова дейност, експлоатация на яхтени пристанища, продажба на ноу-хау, франчайзинг и всякакви други дейности, незабранени от закона.

2.2. Структура на управление

Свети Константин се управлява чрез едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите в състав:

Съвет на директорите:

г-н Велко Георгиев Манов

г-жа Ралица Тодорова Драгнева

г-н Бранимир Димитров Банков

г-н Боян Марков Петров

г-н Валентино Георгиев Георгиев

2.3. Капитал. Структура на собствеността

Капиталът на Свети Константин е в размер на 509 320 лв. (петстотин и девет хиляди триста и двадесет лева). Капиталът е изцяло внесен и е разделен на 509 320 (петстотин и девет хиляди триста и двадесет) обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от един лев за всяка акция.

Към датата на съставяне на този Доклад, Свети Константин има следната акционерна структура:

Акционер	Брой акции
„ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА“ АД	465 333
Миноритарни акционери	43 987
Общо:	509 320

2.4. Участия в други организации

Към датата на съставяне на този Доклад, Свети Константин няма собственост в други организации.

3. Предмет на Договора за вливане

3.1. Страните по Договора за вливане желаят да извършат преобразуване по смисъла на глава XVI чрез вливане на Свети Константин (като Преобразуващо се дружество) в ГХВ (като Приемащо дружество). По този начин ще бъдат постигнати поставените съвместни цели – оптимизация на управление на дейността на страните, консолидиране на имущество и ресурси и постигане на единна структура.

3.2. Приемащото дружество притежава 465 333 бр. акции или 91,36 % (деветдесет и един цяло и тридесет и шест процента) от регистрирания капитал на Преобразуващото се дружество.

3.3. В рамките на проведено Общо събрание на ГХВ от 06.03.2025 г. е прието решение да се извършат всички необходими действия от страна на съвета на директорите на ГХВ за подготовка и осъществяване на преобразуване чрез вливане на Свети Константин в ГХВ по реда на чл. 262 и свързаните с него разпоредби от Търговския закон, като е възложено на законните представители на ГХВ да предприемат от името на Приемащото дружество, включително чрез упълномощаване на трети лица, всички правни и фактически действия, необходими за осъществяване на процедурата по вливане, в т.ч. подписване на договор за вливане.

3.4. Съответно, в рамките на проведено Общо събрание на Свети Константин от 06.03.2025 г. е прието аналогично решение да се извършат всички необходими действия от страна на съвета на директорите на Свети Константин за подготовка и осъществяване на преобразуване чрез вливане на Свети Константин в ГХВ по реда на чл. 262 и свързаните с него разпоредби от Търговския закон, като е възложено на законните представители на Свети Константин да предприемат от името на Преобразуващото се дружество, включително чрез упълномощаване на трети лица, всички правни и фактически действия, необходими за осъществяване на процедурата по вливане, в т.ч. подписване на договор за вливане.

4. Правно действие на вливането

4.1. На датата на вписване на вливането в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписванията Свети Константин прекратява съществуването си като отделно юридическо лице и ГХВ става негов универсален правопреемник, съгласно чл. 263ж, ал. 1 от ТЗ. От същата дата, всички активи и пасиви на Свети Константин преминават в имуществото на ГХВ.

4.2. Моментът, от който действията на Свети Константин се смятат за извършени за сметка на ГХВ, за счетоводни и финансови цели по смисъла на чл. 263ж, ал. 2 от ТЗ вр. чл. 262ж, ал. 2, т. 7 от ТЗ, ще бъде датата на вписване на вливането в Търговския регистър.

5. Метод за изчисляване на съотношението на замяна в Договора за вливане

5.1. Съотношението на замяна е изчислено на база на:

1. Аналитични счетоводни ведомости и списъци на активите;
2. Счетоводни баланси на дружествата;
3. Финансов отчет към 31.12.2024 г.;
4. Междинни отчети на Свети Константин и ГХВ към 31.03.2025 г.

5.2. Определянето на чистата стойност на имуществото на ГХВ и Свети Константин, заедно наричани „Страните“ (100 % от собствения им капитал) е извършено от Стефан Симеонов Бънков – независим оценител с оценителска правоспособност – търговски предприятия и вземания,

регистр. № 500100809 от 01.02.2018 г., по възлагане на Страните.

Управителните органи на Страните напълно са възприели резултатите от оценката на оценителя по предходното изречение. В хода на изготвянето ѝ, не са възникнали никакви трудности по оценяването съгласно чл. 262и от ТЗ.

Оценката, заедно с всички приложения към нея, се намира на адресите на управление на Страните и може да бъде предоставена за преглед на техните акционери, при поискване. За целите на оценката и Договора за вливане термините „стойност на капитала“, „чистата стойност на имуществото“ и „справедлива цена на акциите“ следва да се считат за синоними.

5.3. Оценката определя чистата стойност на имуществото на Приемащото дружество и на Преобразуващото се дружество към дата 31.03.2025 г. В изготвения доклад за определяне на пазарна стойност на Свети Константин и ГХВ е приложен метод „Чиста стойност на активите“ с тежест 100%. По този метод са изчислени пазарните стойности на една акция от капитала на всяко от дружествата.

Този метод е оценен като най-подходящ за приложение от ангажирания оценител.

За оценка на имота, собственост на Преобразуващото се дружество, е приложен методът на Амортизираната възстановителна стойност (Вещен метод) с тежест 100%. Това се обуславя от факта, че недвижимото имущество представлява комплекс от строителни съоръжения, които са незавършени.

За оценка на имота, собственост на Приемащото дружество е приложен методът на Пазарните аналози (Сравнителен метод) с тежест 100%. Това се обуславя от факта, че недвижимото имущество представлява поземлен имот.

За извършване на пазарната корекция на притежаваните от ГХВ акции в капитала на „ГХВ Долфинс“ ЕАД, ЕИК 207016492 е приета предоставената от дружеството пазарна оценка чрез прилагане на метод „Чиста стойност на активите“ с тежест 100%.

5.4. Резултатът от прилагането на посочените подходи формира справедливи стойности на 100 % от собствения капитал (чистата стойност на имуществото) на Преобразуващото се дружество и на Приемащото дружество, респективно - определя справедливата цена за една акция на Приемащото дружество и на Преобразуващото се дружество, както следва:

i. Справедлива стойност на 100 % от собствения капитал (чистата стойност на имуществото) на Преобразуващото се дружество е в размер на 146 000 лв. (сто четиридесет и шест хиляди лева). Съответно, справедливата цена за една акция е 0,29 лв. (нула цяло и двадесет и девет лева) след закръгляне.

ii. Справедлива стойност на 100 % от собствения капитал (чистата стойност на имуществото) на Приемащото дружество е в размер на 54 426 000 лв. (петдесет и четири милиона четиристотин двадесет и шест хиляди лева). Съответно, справедливата цена за една акция е 2,43 лв. (две цяло и четиридесет и три лева) след закръгляне.

6. Съотношение на замяна за 1 (една) акция.

6.1. Въз основа на справедливата цена на акциите на Приемащото дружество и на Преобразуващото се дружество, посочена в точка 5 по-горе, изчисленият коефициент (съотношение) на замяна е 0,1193 (нула цяло едно едно девет три). Това означава, че количеството нови акции от Приемащото дружество, които акционер в Преобразуващото се дружество ще получи, се изчислява от

произведението между брой акции от Преобразуващото се дружество и коефициента на замяна, като полученото число се закръгля надолу до цяло число.

6.2. Съотношението на замяна е изчислено към дата 31.03.2025 г., с което е изпълнено изискването на чл. 262ж, ал. 4 от ТЗ.

7. Увеличаване на капитала

7.1. Увеличаване на капитала на Приемащото дружество

7.1.1. На основание чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, ще бъде извършено увеличаване на капитала на Приемащото дружество чрез емитиране на нови акции, тъй като е необходимо да се предоставят нови акции за онези акционери на Преобразуващото се дружество, за които законът допуска издаването на такива.

7.1.2. С оглед обстоятелството, че ГХВ е акционер в Свети Константин, съгласно чл. 261б, ал. 3 от ТЗ, ГХВ няма право да придобие акции от капитала на Приемащото дружество в рамките на увеличението на капитала по точка 7.1.1. по-горе.

7.1.3. Не са налице други ограничения за увеличение на капитала по смисъла на чл. 262у, ал. 3 от ТЗ, освен посоченото в точка 7.1.2. по-горе.

7.1.4. Съответно, нови акции в Приемащото дружество ще бъдат издадени за акционерите на Преобразуващото се дружество, с изключение на ГХВ, което притежава 465 333 бр. акции или 91,36 % от регистрирания капитал на Преобразуващото се дружество.

8. Нови акционери.

8.1. С оглед посоченото по-горе, за създаване на акции за новите акционери (т.е. акционерите в Преобразуващото се дружество с изключение на ГХВ – по-долу наричани „Новите акционери“), на основание чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, капиталът на Приемащото дружество ще бъде увеличен с най-много с 5 247 (пет хиляди двеста четиридесет и седем) лева, разделен на 5 247 (пет хиляди двеста четиридесет и седем) безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка („Нови акции“).

Поради математическата невъзможност да се заменят акциите на всеки отделен акционер в Преобразуващото се дружество за точен брой нови акции в Приемащото дружество, броят на новите акции, предназначени за всеки акционер от Преобразуващото се дружество (с изключение на акционерите, които имат право на по-малко от една акция) ще бъде математически закръглен към по-малкото цяло число. Разликата в стойностите ще бъде компенсирана с парични плащания по реда чл. 261б, ал. 2 от ТЗ. Вземанията на акционерите по чл. 261б, ал. 2 от ТЗ стават изискуеми от датата на вписването на преобразуването чрез вливане по партидата на Приемащото дружеството в ТРРЮЛНЦ.

Акционерите от Преобразуващото се дружество, които имат право на по-малко от една акция в Приемащото дружество при така определеното съотношение на замяна, ще имат право на една акция от капитала на Приемащото дружество, ако заплатят разликата до справедливата стойност на тази акция в срок до 30 (тридесет дни) от обявяването на Договора за преобразуване в ТРРЮЛНЦ.

Ако акционерът не направи изрично волеизявление в писмен вид, в срока по предходното изречение, че желае да придобие 1 акция от капитала на Приемащото дружество и да заплати разликата до справедливата стойност на тази акция, ще се счита, че този акционер се отказва от правото си да придобие тази една акция от капитала на Приемащото дружество.

Респективно, капиталът на ГХВ може да бъде увеличен и с по-ниска стойност от 5 247 (пет хиляди двеста четиридесет и седем), в случай че част от акционерите в Преобразуващото се дружество, които в резултат на съотношението на замяна придобиват по-малко от една акция от капитала на Приемащото дружество, се откажат от правото си да придобият една акция от капитала на Приемащото дружество. В този случай акционерът има право на парично заплащане, съответстващо на такава част от справедливата стойност на една акция от капитала на Приемащото дружество, на каквато е имал право срещу акциите си в Преобразуващото се дружество. Вземанията по предходното изречение стават изискуеми в срок от 30 (тридесет) дни от вписването на преобразуването в ТРРЮЛНЦ.

8.2. Чистата стойност на имуществото на Преобразуващото се дружество, което ще премине към Приемащото дружество при преобразуването възлиза на 146 000 (сто четиридесет и шест хиляди) лв., съгласно посоченото в точка 5.4., i) по-горе.

8.3. Размерът на увеличението на капитала, дори да се приеме максималната възможна стойност по точка 8.1. по-горе, е по-нисък от чистата стойност на имуществото на Преобразуващото се дружество, което ще премине към Приемащото дружество при преобразуването, с което е изпълнено изискването на чл. 262у, ал. 1, изр. 2 от ТЗ.

9. Нова акционерна структура.

9.1. След вливането, акционерният капитал на Приемащото дружество ще се увеличи от 22 362 531 (двадесет и два милиона триста шестдесет и две хиляди петстотин тридесет и един) лева, разпределен в 22 362 531 (двадесет и два милиона триста шестдесет и две хиляди петстотин тридесет и една) безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, най-много на 22 367 778 (двадесет и два милиона триста шестдесет и седем хиляди седемстотин седемдесет и осем) лева, разпределен 22 367 778 (двадесет и два милиона триста шестдесет и седем хиляди седемстотин седемдесет и осем) безналични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

9.2. Всички новоemitирани акции ще бъдат придобити от Новите акционери.

9.3. Депозитар по смисъла на чл. 262ч, ал. 5 от ТЗ се явява „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1301, район „Триадица“, ул. „Три уши“ № 6.

„Централен депозитар“ АД, в качеството си на депозитар по смисъла на чл. 262ч, ал. 5 от ТЗ ще регистрира емисията акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество в централния регистър на ценни книжа и ще разпредели издадените безналични поименни акции по сметки на Новите акционери.

Управителният орган на Приемащото дружество е длъжен да отрази увеличението на капитала на ГХВ пред „Централен депозитар“ АД и ТРРЮЛНЦ, съответно - да осигури вписването на Новите акционери в ГХВ в книгата на акционерите, поддържана от „Централен депозитар“ АД, и в централния регистър на ценни книжа.

Емисията от акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество е безналична и няма материален носител, поради което физически няма да се извършва предаване на акции. Всеки от Новите акционери може да поиска да получи съответен удостоверяващ документ за притежаваните от него акции в Приемащото дружество от „Централен депозитар“ АД чрез инвестиционен посредник.

10. Упражняване на права по Новите акции.

10.1. Новите акционери могат да упражняват правата си по придобитите от тях Нови акции в Приемащото дружество, включително правото да участват в разпределянето на печалбите на Приемащото дружество, считано от датата на вписване на вливането в ТРРЮЛНЦ и от вписването им като акционери в книгата на акционерите на ГХВ, поддържана от „Централен депозитар“ АД.

10.2. Правата на Новите акционери ще бъдат същите, като правата на останалите акционери в Приемащото дружество.

11. Привилегировани акции и специални права.

Преобразуващото се дружество не е издавало привилегировани акции или други акции с особени права, нито ценни книги (облигации и др.), които не са акции. На акционерите на Преобразуващото се дружество няма да бъдат предоставяни привилегии и/или особени права в Приемащото дружество в резултат от вливането.

12. Преимущества на управителни и контролни органи, и на одитора.

12.1. Няма да бъдат предоставяни преимущества на членове на управителни и/или контролни органи на Страните във връзка с вливането.

12.2. Няма да бъдат предоставяни преимущества на общия проверител по чл. 262ф, ал. 1 от ТЗ, във връзка с вливането.

13. Трудови правоотношения - правопримемство.

13.1. Трудовите правоотношения на всички работници и служители на Свети Константин, в качеството му на работодател, се прехвърлят при преобразуването на ГХВ, в качеството му на нов работодател, в съответствие с чл. 123, ал. 2 от КТ и останалите приложими правни норми.

13.2. За задължения към работниците и служителите, възникнали преди вливането, отговаря Приемащото дружество, съгласно чл. 123, ал. 4, т. 1 от КТ.

14. Избор на проверител

Управителните органи на двете дружества, с отделни протоколни решения, са назначили г-н **Сашко Иванов Александров**, регистриран одитор под рег. № 0735, с адрес за кореспонденция в гр. Шумен 9700, ул. „Любен Каравелов“ № 28а, ет. 1, офис 1, упражняващ одиторска професия чрез „АРИС-2010“ ЕООД, ЕИК 201113846, за независим проверител по смисъла на чл. 262л от Търговския закон, който да извърши проверка на Договора за преобразуване чрез вливане на „СВЕТИ КОНСТАНТИН“ АД в „ГРАНД ХОТЕЛ ВАРНА“ АД и да изготви **общии доклади** за двете дружества по реда на чл. 262м от ТЗ и чл. 262ф от ТЗ.

Част втора

ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА НА ДОГОВОРА ЗА ВЛИВАНЕ

1. С планираното вливане на Свети Константин в ГХВ се цели стратегическо реструктуриране, което да осигури устойчив растеж, дългосрочна стабилност и повишаване на конкурентоспособността на обединеното дружество. Обединяването на ресурси, компетенции и технологии ще допринесе за подобряване на ефективността, намаляване на разходите и създаване на по-голяма добавена стойност за клиентите и акционерите.

2. Вливането ще позволи елиминиране на дублиращи се функции и дейности, като по този начин ще

се създаде по-гъвкава организационна структура. Това ще доведе до по-добра координация, оптимизиране на бизнес процесите и повишаване на оперативната ефективност.

3. Едно от основните предимства на вливането е значителното намаляване на административните и оперативни разходи, съответно повишаване на рентабилността на обединеното дружество. Централизирането на финансовите потоци и управлението на капитал ще укрепи финансовата стабилност и ще осигури по-добър достъп до инвестиции и финансиране.

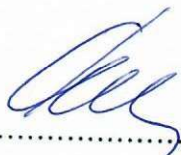
4. Обединеното дружество ще има възможност да разшири пазарното си присъствие чрез съсредоточаване на ресурси и усилия. По-добрата организационна структура ще улесни вземането на стратегически решения и ще съкрати времето за тяхното изпълнение.

5. В икономически аспект се очаква вливането да доведе до подобрени финансови резултати, увеличаване на печалбите и повишаване на стойността на акциите. Това ще осигури по-голяма стабилност на дивидентите и ще увеличи възвръщаемостта на инвестициите на акционерите. Укрепването на позициите на обединеното дружество на пазара ще допринесе за по-добра капитализация и устойчиво развитие.

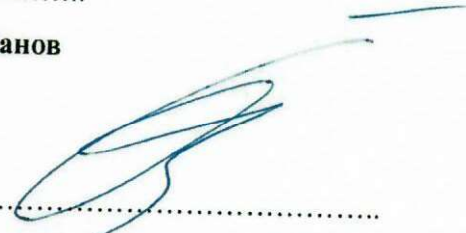
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СВЕТИ КОНСТАНТИН“ АД:



г-н Велко Георгиев Манов



г-жа Ралица Тодорова Драгнева



г-н Бранимир Димитров Банков



г-н Боян Марков Петров



г-н Валентино Георгиев Георгиев