

Г О Д И Ш Е Н Д О К Л А Д **З А Д Е Й Н О С Т Т А**

на „Трансстрой Бургас“ АД
за 2016година

Настоящият доклад е изготвен съобразно разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон.

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

I. Развитие и резултати от дейността на дружеството.
Състояние на дружеството. Основни рискове пред които е
изправено.

1. Обща характеристика, развитие и резултати от дейността на дружеството

„Трансстрой – Бургас” е акционерно дружество регистрирано в България създадено с Решение на БОС по Фирмено дело 3249/18.07.1994г.на БОС., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Успенска” 8.

Предметът на дейност е строителство на хидротехнически съоръжения, пристанищно, промишлено, както и ел.монтажни, водопроводни и канализационни мрежи, услуги с тежка и лека строителна механизация, автотранспорт, производство на бетон, стоманобетонени елементи, отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

Органи на управление

1. Общо събрание на акционерите - В общото събрание участват всички притежатели на акции;

2. „Трансстрой – Бургас” АД е с двустепенна система на управление, а именно:

Надзорен съвет:

Председател: Нина Добрева Мигарова
Зам.председател: Милчо Стойков Киряков
Членове: Антоанета Белчева Стойкова

Управителен съвет:

Председател: Николай Милев Милев
Зам. председател: Валентин Стойнев Борисов
Член: Гергана Господинова Николова

Изпълнителен Директор е Николай Милев Милев.

През 2016 година са извършени промени в състава на Надзорния съвет. С Протокол от заседание на редовното общото събрание на акционерите от 18.05.2016г е взето решение за освобождаването на Алина Викторова Диева, като член на Надзорния съвет и приемането на Антоанета Белчева Стойкова, като член на Надзорния съвет на „Трансстрой Бургас” АД.

През 2016 година не са извършени промени в състава на Управителния съвет.

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство, Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти. Приходите са реализирани от извършени СМР, отдадени под наем недвижими имоти на дружеството и други продажби. Резултатът за отчетната 2016г е по-голям в сравнение с отчетената печалба за 2015г., а именно:

Наименование	2016 година	2015 година	Стойност на изменението	% на изменението
Приходи от услуги	1693	868	825	95%
Приходи от продажба на стоки	61	0	61	100%

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

Други приходи	113	203	-90	44%
Приходи от лихви	3	5	-2	40%
Счетоводна печалба	20	34	-14	41%

Увеличеният обем на приходите се дължи на извършените СМР по приключени и предадени обекти на дружеството през 2016г.

2. Състояние на дружеството

Съгласно отчета за приходите и разходите към 31.12.2016г., дружеството реализира положителен финансов резултат в размер на 71 хил.лв. Съгласно действащите разпоредби на ЗКПО дружеството е приспаднало за данъчни цели загуби от минали години до размера на данъчната печалба за 2016г и за това не се дължи корпоративен данък за отчетната годината. Печалбата от оперативна дейност, формирана като разлика между нетните приходи в размер на 1867 хил.лв. и разходите за обичайна дейност 1605 хил.лв възлиза на 262 хил.лв. Вземанията и задълженията на дружеството са в размер на: 6138 хил.лв. вземания и 18883 хил.лв. задължения. Паричните средства на дружеството са в размер на 44 хил. лева и се състоят от пари в брой и по банкови сметки. Предприятието не ползва кредитен ресурс от банки.

През 2016г дружеството е в стабилно състояние. Отговаря на критериите за действащо предприятие. Финансовото му състояние се е изменило през отчетния период както следва:

Наименование	2016 година	2015 година	Стойност на изменението	% на изменението
Основен капитал	88	88	-	-
Собствен капитал	(6486)	(6504)	18	0.3%
Нетекущи активи	4465	4301	164	3.8%
Текущи активи	7983	8726	-743	8.5%
Пасиви	18934	19531	-597	3.0%

3. Основни рискове, пред които е изправено дружеството

В условията на финансова и икономическа криза Дружеството е изправено пред редица рискове - валутен, лихвен, кредитен и ликвиден, които в основата си се обуславят от пазарния риск. т.е. рискът, че бъдещите парични потоци ще варират поради промени в пазарните цени или свиване на пазарния сегмент. Дружеството прилага програма за цялостно управление на риска, целяща да неутрализира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовото му състояние.

1. Степента на **кредитния риск**, на който е изложено Дружеството се определя от стойността на вземанията от клиенти и доставчици и от предприятия от група. Нивото на кредитен риск на „Трансстрой Бургас” АД не е съществено от гледна точка на това, че вземанията са от различни контрагенти.

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

II. Вземания	2016г.	2015г.
1. Вземания от свързани предприятия	395	395
2. Вземания от клиенти	559	123
3. Предоставени аванси	3024	3614
4. Други вземания	2161	2908
Общо за група II:	6139	7040

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи възлиза на съответната им стойност по баланса към 31.12.2016г.

III. Дългосрочни финансови активи	2016г.	2015г.
1. Акции и дялове в дъщерни предприятия	7	7
Общо за група III:	7	7

2. Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не разполага с достатъчно бързоликвидни активи, както и да не осигури достатъчно външно финансиране с цел минимизиране на този риск. Ето защо:

- периодично извършва преглед и оценка на събираемостта на вземанията;
- стреми се да договаря максимално кратък срок за отложено плащане с доставчици като стриктно съобразява плащанията съгласно падежите по фактури и заеми, както за вземания, така и за задължения.

Анализът на вътрешната ликвидност дава възможност за определяне способността на Дружеството да посрещне своите бъдещи краткосрочни финансови задължения чрез текущи оборотни средства при минимални загуби. Ръководството наблюдава и контролира текущите прогнози за ликвидните резерви на база очакваните парични потоци.

3. Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Политиката на Дружеството цели минимизиране на лихвения риск, като лихвоносните активи и пасиви са с плаващи и фиксирани лихвени проценти, а експозициите се следят стриктно и обслужват редовно както в частта на главниците, така и на лихвите.

4. Валутният риск е свързан със сделки от продажби или покупки в чуждестранна валута. Част от дъщерните дружества са изложени на валутен риск, който би могъл да се отрази на Дружеството чрез постъпленията му от дивиденди.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

1. Анализ на финансовите показатели за резултата от дейността

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Ръководството е изготвило приложения тук индивидуален финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика, и че при изготвянето на индивидуалните финансови отчети към 31.12.2016 г. е спазило принципът на предпазливостта при

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти и индивидуалните финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за воденето на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби.

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния финансов отчет за 2016 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

К о е ф и ц и е н т и	Текуща година	Предходна година
	Стойност	Стойност
Рентабилност:		
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0,011	0,032
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0,003	-0,005
Коеф. на рентабилност на пасивите	0,001	0,002
Коеф. на капитализация на активите	0,002	0,002
Ефективност:		
Коеф. на ефективност на разходите	1,03	1,03
Коеф. на ефективност на приходите	0,97	0,97
Ликвидност:		
Коеф. на обща ликвидност	0,688	0,680
Коеф. на бърза ликвидност	0,533	0,559
Коеф. на незабавна ликвидност	0,533	0,559
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,004	0,011
Финансова автономност:		
Коеф. на финансова автономност	-0,34	-0,33
Коеф. на задлъжнялост	-2,919	-3,003

2. Нефинансова информация, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Съгласно наложените от Директива 2014/95/ЕС и приети в Закона за счетоводството разпоредби за представяне на нефинансова информация за околната среда и персонала от определена категория предприятия оповестяваме следната информация.

По екологичните въпроси Дружеството има политика в следните насоки: текущото и предвидимото въздействие на дейността на предприятието върху околната среда и по целесъобразност върху здравето и безопасността, използването на енергия от възобновяеми и/или невъзобновяеми източници, емисиите на парникови газове, потреблението на вода и замърсяване на въздуха.

По социалните въпроси, свързани със служителите, правата на човека и борбата с корупцията, Дружеството има политика в следните насоки: осигуряване на равенство между половете, прилагане на основните конвенции на Международната организация на труда, подобряване на условията на труд, социален диалог, зачитане на правото на информиране и консултиране на работниците, осигуряване на здравословни и безопасни условия на работното място, недопускане на дискриминация и други.

През 2016г. и през 2015г. в Дружеството има нает персонал на трудови договори – 12 човека. Не са регистрирани трудови злоупотреби, както и не са постъпили жалби по трудово-правни спорове и относно нарушени човешки права. Дългосрочно задържаните работници и служители във фирмата е

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

95% от общия персонал. Ползвани са услугите на физически лица по извън трудово правоотношение /граждански договори/ и са изплащани възнаграждения на член на Надзорния съвет и изпълнителния директор на Дружеството.

III. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Между датата на годишния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на МСС 10.

По извършените през годината сделки няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

IV. Стопански цели на Дружеството за 2017 година

Ръководството си поставя като приоритет през 2017 година идеята за насочване на усилията към изпълнение на поетите ангажменти по сключени договори за СМР, както и участие в обществени поръчки за поемането на нови обекти и договори за СМР с други контрагенти. Договорите с предстоящо изпълнение са:

ДОГОВОР: 424/ 16.12.2008 год.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МРРБ

ОБЕКТ: „Инженеринг на обект: ЛОТ-1 – „гр. Царево - укрепване свлачище северен бряг““

ДОГОВОР: 426/ 16.12.2008 год.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МРРБ

ОБЕКТ: Инженеринг на обект: ЛОТ-3 – „Укрепване свлачище кв. „Сарафово“ – етап III.2“

V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

През 2016 г. Дружеството не е поръчвало и не е извършвало важни научни изследвания и разработки.

Система за управление на качеството

За постигането на целите Дружеството насочва своите усилия в следните направления:

- Съблюдаване изискванията на българското законодателство за продукта, предоставяните услуги и управлението на пристанищни дейности;
- да поддържа и разширява позициите си на вътрешния и международен пазар, чрез разкриване на нови услуги и дейности;
- Поддържане на постоянно ниво на качеството на извършваната дейност;
- Ефективно използване на наличните материални, човешки, финансови ресурси, капитали, съобразно потребностите на Дружеството и нейните клиенти;
- Оптимизиране на търговските и производствени процеси за постигане на високо качество според изискванията на клиента;
- Системно обучение за повишаване на квалификацията на персонала и неговата мотивация за постоянни и измерими подобрения в ежедневната работа, спазване изискванията за осигуряване на безопасност на трудовия процес, предотвратяване на наранявания, заболявания и опазване на околната среда;

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

➤ Съблюдаване изискванията на българското законодателство по отношение на ЗБУТ, предпазването на околната среда и управлението на определените значими аспекти;

➤ Контрол и намаляване на вредните въздействия върху околната среда и здравето на работещите при осъществяване дейностите на Дружеството;

➤ Постоянно информиране на работещите в Дружеството, доставчиците, клиентите, заинтересованите страни и обществеността за политиката ни в областта на качеството, здравословните и безопасни условия на труд и опазването на околната среда.

За реализиране на политиката и целите по управление, ръководството на “ТРАНССТРОЙ - БУРГАС” АД е разработило, внедрило и поддържа ИСУ съответстваща на международните стандарти EN ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007. Ръководството е създадо условия за спазване изискванията на Интегрираната система за управление, както и за нейното постоянно усъвършенстване.

В момента тече процедура по сертификация и на ISO 27001:2005 – система за управление на информационната сигурност.

VI. Информация за придобиване на собствени акции,
изисквана по реда на чл.187д от Търговския
закон. Информация изисквана по реда на чл. 247
ал.2 от Търговския закон

Съгласно чл.187 от ТЗ оповестяваме :

През 2016 година не са прехвърляни поименни акции. Всички промени по прехвърлянето са вписани в акционерната книга на дружеството и се водят в Централния депозитар.

Съгласно чл. 247 , ал. 2 от ТЗ оповестяваме :

1 .През 2016г. са начислени възнаграждения на членове на Управителния и Надзорния съвет в размер на 49 хил.лева.

2.През 2016г. година членове на Управителния и Надзорния съвет не са извършили разпореждания с акции от капитала на дружеството.

Основен /записан/ капитал АД								
Акционер	31.12.2016 г.				31.12.2015 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Емитирани акции обикновени	87 714	87 714	87 714	100%	87 714	87 714	87 714	100%
Общо:	87 714	87 714	87 714	100%	87 714	87 714	87 714	100%

3.Членовете на Управителния и Надзорния съвет нямат преференциални права за придобиване на акции и облигации на дружеството.

1. Участието на членовете на Управителния и Надзорния съвет в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2016 година е както следва:

1.1. Николай Милев Милев - не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества. Участва в следните дружества: „ВИЛИ ВИСТ“ ЕАД - собственик на капитала, представляващ; „Трансстрой-Холдинг“ АД - член на СД и изпълнителен директор; „Пристанище Трансстрой Бургас“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Имот Консулт БГ“ ООД - управител, съдружник.

1.2. Валентин Стойнев Борисов – зам. председател на УС, не участва като неограничено отговорен

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

съдружник в други търговски дружества.

- 1.3. Гургана Господинова Николова - член на УС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.4. Нина Добрева Мигарова - Председател на Надзорния съвет - не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.5. Милчо Стойков Киряков - зам. председател на НС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.6. Антоанета Белчева Стойкова – член на НС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества. Участва в следните дружества: „РНМ“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Имот Консулт БГ“ ООД - съдружник.

2. Съгласно чл.247, ал. 2 и чл.240 б от ТЗ оповестяваме, че през 2016 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет не са сключили с дружеството договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

3. Основният капитал на дружеството е 87714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) лева, изцяло записан и внесен, разпределен в 87714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Идентификация на емисията – ISIN BG11TRBUAT16.

Акциите са безналични. Издаването и разпореждането с безналични акции става в съответствие с действащата нормативна уредба.

Те са поименни.

Акциите са непривилегировани с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите са обикновени, свободнопрехвърляеми.

Те са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник.

Книгата на акционерите на Дружеството се води от „Централен Депозитар” АД.

Разпределението на акциите към 31.12.2016 г. е както следва:

Акционери	Брой акции	Процентно участие
Акционери – юридически лица	82819	94.42%
Акционери - физически лица	4895	5.58%
- до 5% участие		
Други акционери	4895	5,58%
Всичко;	87714	100%

4. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

На основание чл. 116г. от ЗППЦК и Устава на Дружеството има лице, което изпълнява функциите на Директор за връзки с инвеститорите по трудов договор. Същото се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите, а контрол по изпълнение на функциите му е възложен на Управителния съвет на Дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите се грижи за публичното разкриване на информацията относно дейността на Дружеството пред инвеститорите и обществеността, като получава съдействие от Управителния съвет. Той осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и неговите акционери, прилагайки утвърдената Програма за добро корпоративно управление и спазвайки принципите за неутралност, публичност и прозрачност. Директор за връзки с инвеститорите на „Трансстрой – Бургас” АД е Марийка Василева Славова. За контакти: гр.Бургас, ул. "Успенска" № 8; тел: 056/85-70-70, e-mail: trasstroy@transstroy.com.

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

5. Промени в цената на акциите на Дружеството.

Акциите на Дружеството се търгуват свободно на Неофициалния пазар на акции на Българска Фондова Борса – София АД. В рамките на отчетния период 01.01.2016г. - 31.12.2016г. в цената на акциите не се наблюдават значителни промени. Цената се запазва непроменена през 2016г.

6. Информация относно публичното Дружество

Приложение 11 от Наредба 2 е задължително допълнение към Годишния финансов отчет. Информацията, разкрита в него, относно публичното дружество е пълна и точна, изготвена в съответствие с ТЗ, ЗППЦК и Устава на Дружеството.

VII. Клонове на Дружеството
Свързани лица и видове свързаност

Роля и значение в икономическата група:

„Трансстрой Бургас” АД участва в икономическата група, в която е Дружество-майка на следните предприятия:

Участия над 20%:	Размер на съучастието	Процент на съучастието
В дъщерни предприятия	7002	
1. „Трансстрой Ойл Пайплайн” ЕООД	4000	100%
2. „Трансстрой консулт” ЕООД	3000	100%
3. „ТС Бургас” ЕООД	2	100%
Обща сума:	7002	

Дружеството съставя консолидиран финансов отчет съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти.

VII. Използвани от Дружеството финансови инструменти.

Цели и политика на Дружеството по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането. Експозицията на Дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

1. Използвани от Дружеството финансови инструменти

Финансовите инструменти, съгласно определението дадено им в Закона за пазарите на финансови инструменти, представляват ценни книжа и инструменти различни от ценни книжа, като: инструменти на паричния пазар, дялове на предприятия за колективно инвестиране, опции, фючъри, суапове, форуърдни договори и други деривативни инструменти.

Ценните книжа са документ за извършена инвестиция. Те отразяват правата на притежателя им спрямо техния издател (емитент). Основните видове ценни книжа са *акциите и облигациите*. Най-общо можем да определим разликата между тях така – акциите изразяват отношения на собственост, облигациите - отношения на дълг, т.е. между заемодател и заемополучател.

Акциите са ценни книжа емитирани от акционерни дружества, с които се удостоверява, че техния притежател участва в капитала на дружеството - емитент. Акциите дават на притежателя следните права: право на глас в общото събрание на акционерите; право на дивидент; право на

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

ликвидационен дял; право да запише и закупи нови акции от акционерното дружество. Цените на акциите са много волатилни, поради което инвестициите в акции могат да бъдат както много печеливши, така и много губещи. Всяко решение за покупка или продажба на акции трябва да е предшествано от оценка на потенциалните печалби и загуби.

Дружеството притежава дялове в „Трансстрой Ойл Пайплайн“ ЕООД, „Трансстрой консулт“ ЕООД и „ТС Бургас“ ЕООД както е посочено в раздел VI. Клонове на Дружеството. Свързани лица и видове свързаност.

2. Цели и политика на Дружеството по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането

Управлението на риска заема централно място в стратегическото управление на всяка компания. Това е процеса, в който Дружеството методично се стреми да изучи рисковете, свързани с дейностите за да постигне устойчив положителен ефект във всяка една дейност както и в целия портфейл от дейности. Доброто управление на риска се концентрира в разпознаването и управлението на тези рискове. Целта му е да създаде максимум стойност за всяка една от дейностите на Дружеството. Политиката на управление на риска се движи от стремежа за опознаване на всеки един растеж или спад, потенциално съдържащи се във всички фактори, които могат да повлияят на организацията. Управлението на риска увеличава вероятността за успех и едновременно намалява вероятността за неуспех и несигурността по отношение постигане на цялостните цели на организацията.

3. Експозицията на Дружеството по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

Дейността на дружеството създава предпоставки за излагане на различни рискове. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Експозицията на Дружеството по отношение на някои видове рискове е следната:

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат.

Ценовият риск представлява вероятността от намаление стойността на търгуваемите активи в резултат (с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продукта) на неблагоприятно изменение на техните пазарни цени.

Кредитен риск

Кредитният риск е риска дружеството да изпадне в невъзможност да погаси изцяло своите задължения на дата на дължимо плащане.

Управление на капиталовия риск

Целите на «Трансстрой Бургас» АД при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

В съответствие с останалите в индустрията, «Трансстрой Бургас» АД контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коэффициент на задлъжнялост). Този коефициент се

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

изчислява като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспаднат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Общо пасиви	18934	19531
Намаление: пари и парични еквиваленти	44	137
Нетен дълг	18890	19394
Собствен капитал	-6486	-6504
Общо капитал	-6486	-6504

Коефициент на задлъжнялост

2,912

2,982

Ръководството на дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи са такива с висока кредитна оценка.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произлиза от липсата на пазар, на който инвестицията да бъде бързо купена и продадена, с което да се предотвратят или минимизират загубите от нея. Той възниква в ситуации, в които страна, заинтересована да продаде даден актив, не може да го направи, тъй като никой на пазара не желае да търгува с този актив. Има търсене и няма предлагане или обратното. Подобен риск най-често се проявява, когато на пазара за даден актив има големи ценови колебания и когато налице е широк според, т.е. когато има голяма разлика между цената, която е готов да плати купувача на актива и цената, която е готов да приеме при продажбата ѝ.

Риск на паричните потоци

За паричните потоци несигурността се поражда от промени в лихвите, а при сделки в чужда валута от промени във валутните курсове. Като мярка за несигурността на доходността на сделка за паричен поток се използва стандартното отклонение на дисконтните лихвени криви, наречено волатилност, тъй като цената и доходността на паричните потоци зависят от лихвите на дисконтната лихвена крива. За парични потоци с плаваща лихва цената и доходността зависят също и от лихвите на втора референтна лихвена крива, по която се фиксират плаващите лихви.

Друга информация по преценка на дружеството

В допълнение на Годишния доклад за дейността Дружеството публикува и Отчет за изпълнението на Програмата за добро корпоративно управление.

20.03.2017 г. гр. Бургас

Изпълнителен директор:

/Николай Митев



„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината,
завършваща на 31.12.2016

**ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА
към консолидирания
финансов отчет
на „Трансстрой Бургас“ АД
за 2016 година**

Настоящият доклад е изготвен съобразно разпоредбите на чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 247 от Търговския закон.

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2016

I. Развитие и резултати от дейността на Групата. Състояние на Групата. Основни рискове пред които е изправено.

1. Обща характеристика, развитие и резултати от дейността на Групата

В консолидираният отчет за отчетната 2015г. на “Трансстрой – Бургас” АД влизат следните дружества:

“Хоризонт транс инженеринг” ДЗЗД учреден между: „Трансстрой – Бургас” АД, ЕИК 102003626, представлявано от Нина Атанасова Богданова – Изпълнителен директор, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Успенска” N8, и „Хоризонт 4” ЕООД, ЕИК 102886852, представлявано от Евгени Желязков Ганев, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Дебелт” N 46 с цел участие в обществена поръчка за изпълнение на обект „Разширение ВиК и ел. мрежи в кв. Сарафово КПС с трафопост”.

ДЗЗД Консорциум „Техностил 2001 – Курортно строителство”, учреден между: „Трансстрой – Бургас” АД, ЕИК 102003626, представлявано от Николай Милев Милев – Изпълнителен директор, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. „Успенска” N8, и „Техностил 2001” ЕООД, ЕИК 130520680, представлявано от инж. Тодор Иванов Тодоров, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. „Овча купел”2, бл.39А. с цел участие в обществена поръчка за обект: „Изработване на технически проект и извършване на аварийни ремонтни строителни работи – осушителни мероприятия, конструкции за окачване на ново осветление, електрообзавеждане и осветителна уредба на тунел „Ечемишка” на автомагистрала „Хемус”.

“Трансстрой ойл пайплайн” ЕООД, ЕИК: 102837563, с предмет на дейност: проучване, проектиране, строителство, изграждане на тръбопровод за транспортиране на непреработен нефт. Размер на инвестицията 4000 лв. – 100% от капитала на Дружеството;

“Трансстрой консулт” ЕООД, ЕИК: 102864222, с предмет на дейност: консултантска дейност, дейности по издаване на сертификати за стоки и материали, обучение на кадри, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост, комисионни, спедиционни и превозни сделки. Размер на инвестицията 3000 лв. – 100% от капитала на Дружеството.

„ТС Бургас“ ЕООД, ЕИК: 203464634, с предмет на дейност: консултантска дейност, търговско представителство и посредничество, сделки с интелектуална собственост, комисионни, спедиционни и превозни сделки. Размер на инвестицията е 2,00 лв. – 100% от капитала е собственост на Дружеството-майка.

Дружеството-майка е „Трансстрой – Бургас” - акционерно дружество регистрирано в България създадено с Решение на БОС по Фирмено дело 3249/18.07.1994г.на БОС., със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Успенска” 8.

Предметът на дейност на Дружеството-майка е строителство на хидротехнически съоръжения, пристанищно, промишлено, както и ел.монтажни, водопроводни и канализационни мрежи, услуги с тежка и лека строителна механизация, автотранспорт, производство на бетон, стоманобетонни елементи, отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

Органи на управление на Дружеството-майка

1. Общо събрание на акционерите - В общото събрание участват всички притежатели на акции;

2. „Трансстрой – Бургас” АД е с двустепенна система на управление, а именно:

Надзорен съвет:

Председател: Нина Добрева Мигарова

Зам.председател: Милчо Стойков Киряков

Членове: Антоанета Белчева Стойкова

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

Управителен съвет:

Председател: Николай Милев Милев
Зам. председател: Валентин Стойнев Борисов
Член: Гергана Господинова Николова

Изпълнителен Директор е Николай Милев Милев.

През 2016 година са извършени промени в състава на Надзорния съвет. С Протокол от заседание на редовното общото събрание на акционерите от 18.05.2016г е взето решение за освобождаването на Алина Викторова Диева, като член на Надзорния съвет и приемането на Антоанета Белчева Стойкова, като член на Надзорния съвет на „Трансстрой Бургас” АД.

През 2016 година не са извършени промени в състава на Управителния съвет.

Другите дружества включени в консолидирания финансов отчет са икономически неактивни предприятия за отчетната 2016г. съгласно разпоредбите на действащото законодателство.

Групата води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство, Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти. Приходите са реализирани от извършени СМР, отдадени под наем недвижими имоти на дружеството и други продажби. Резултатът за отчетната 2016г е по-голям в сравнение с отчетената печалба за 2015г., а именно:

Наименование	2016 година	2015 година	Стойност на изменението	% на изменението
Приходи от услуги	1693	868	825	95%
Приходи от продажба на стоки	61	0	61	100%
Други приходи	113	203	-90	44%
Приходи от лихви	3	5	-2	40%
Счетоводна печалба	20	34	-14	41%

Увеличеният обем на приходите се дължи на извършените СМР по приключени и предадени обекти на Дружеството-майка през 2016г.

2. Състояние на Групата

Съгласно отчета за приходите и разходите към 31.12.2016г., Групата реализира положителен финансов резултат в размер на 20 хил.лв. Съгласно действащите разпоредби на ЗКПО Дружеството-майка е приспаднало за данъчни цели загуби от минали години до размера на данъчната печалба за 2016г и за това не се дължи корпоративен данък за отчетната годината. Печалбата от оперативна дейност, формирана като разлика между нетните приходи в размер на 1867 хил.лв. и разходите за обичайна дейност 1605 хил.лв възлиза на 262 хил.лв. Вземанията и задълженията на Групата са в размер на: 7629 хил.лв. вземания и 21013 хил.лв. задължения. Паричните средства на Групата са в размер на 564 хил. лева и се състоят от пари в брой и по банкови сметки. Групата не ползва кредитен ресурс от банки.

През 2016г Групата е в стабилно състояние. Отговаря на критериите за действащо предприятие. Финансовото ѝ състояние се е изменило през отчетния период както следва:

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС” АД**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2016**

Наименование	2016 година	2015 година	Стойност на изменението	% на изменението
Основен капитал	88	88	-	-
Собствен капитал	(6558)	(6576)	18	0.3%
Нетекущи активи	4461	4297	164	3.8%
Текущи активи	9994	10737	-743	8.5%
Пасиви	21013	21610	-597	3.0%

3. Основни рискове, пред които е изправена Групата

В условията на финансова и икономическа криза Групата е изправена пред редица рискове - валутен, лихвен, кредитен и ликвиден, които в основата си се обуславят от пазарния риск. т.е. рискът, че бъдещите парични потоци ще варират поради промени в пазарните цени или свиване на пазарния сегмент. Групата прилага програма за цялостно управление на риска, целяща да неутрализира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовото му състояние.

1. Степента на **кредитния риск**, на който е изложена Групата се определя от стойността на вземанията от клиенти и доставчици и от предприятия от група. Нивото на кредитен риск на Групата не е съществено от гледна точка на това, че вземанията са от различни контрагенти.

II. Вземания	2016г.	2015г.
1. Вземания от свързани предприятия	395	395
2. Вземания от клиенти	1231	795
3. Предоставени аванси	3024	3614
4. Други вземания	2980	3727
Общо за група II:	7630	8531

Максималната кредитна експозиция на Групата по повод на признатите финансови активи възлиза на съответната им стойност по баланса към 31.12.2016г.

2. Ликвидният риск произтича от възможността Групата да не разполага с достатъчно бързоликвидни активи, както и да не осигури достатъчно външно финансиране с цел минимизиране на този риск. Ето защо:

- периодично извършва преглед и оценка на събираемостта на вземанията;
- стреми се да договаря максимално кратък срок за отложено плащане с доставчици като стриктно съобразява плащанията съгласно падежите по фактури и заеми, както за вземания, така и за задължения.

Анализът на вътрешната ликвидност дава възможност за определяне способността на Групата да посрещне своите бъдещи краткосрочни финансови задължения чрез текущи оборотни средства при минимални загуби. Ръководството наблюдава и контролира текущите прогнози за ликвидните резерви на база очакваните парични потоци.

3. Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Политиката на Групата цели минимизиране на лихвения риск, като лихвоносните активи и пасиви са с плаващи и фиксирани лихвени проценти, а експозициите се следят стриктно и обслужват редовно както в частта на главниците, така и на лихвите.

4. Валутният риск е свързан със сделки от продажби или покупки в чуждестранна валута. Част от дъщерните дружества са изложени на валутен риск, който би могъл да се отрази на Групата чрез постъпленията му от дивиденди.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

1. Анализ на финансовите показатели за резултата от дейността

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя консолидирания финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Групата към края на годината и нейните счетоводни резултати. Ръководството е изготвило приложения тук консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти.

Ръководството потвърждава, че е прилагало адекватна счетоводна политика, и че при изготвянето на консолидираните финансови отчети към 31.12.2016 г. е спазило принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти и консолидираните финансови отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за воденето на счетоводните регистри, за целесъобразното стопанисване на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби.

Въз основа на информацията, предоставена в отделните съставни части на годишния консолидиран финансов отчет за 2016 година, представяме следните показатели, получени в резултат на финансово-счетоводен анализ.

Коефициенти	Текуща година	Предходна година
	Стойност	Стойност
Рентабилност:		
Коеф. на рентабилност на приходите от продажби	0,011	0,029
Коеф. на рентабилност на собствения капитал	-0,003	-0,005
Коеф. на рентабилност на пасивите	0,001	0,001
Коеф. на капитализация на активите	0,001	0,002
Ефективност:		
Коеф. на ефективност на разходите	1,03	1,03
Коеф. на ефективност на приходите	0,97	0,97
Ликвидност:		
Коеф. на обща ликвидност	0,730	0,720
Коеф. на бърза ликвидност	0,599	0,616
Коеф. на незабавна ликвидност	0,599	0,616
Коеф. на абсолютна ликвидност	0,041	0,044
Финансова автономност:		
Коеф. на финансова автономност	-0,31	-0,30
Коеф. на задлъжнялост	-3,204	-3,286

2. Нефинансова информация, включително информация по въпроси, свързани с екологията

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината,
завършваща на 31.12.2016

и служителите

Съгласно наложените от Директива 2014/95/ЕС и приети в Закона за счетоводството разпоредби за представяне на нефинансова информация за околната среда и персонала от определена категория предприятия оповестяваме следната информация.

По екологичните въпроси Групата има политика в следните насоки: текущото и предвидимото въздействие на дейността на предприятията върху околната среда и по целесъобразност върху здравето и безопасността, използването на енергия от възобновяеми и/или невъзобновяеми източници, емисиите на парникови газове, потреблението на вода и замърсяване на въздуха.

По социалните въпроси, свързани със служителите, правата на човека и борбата с корупцията, Групата има политика в следните насоки: осигуряване на равенство между половете, прилагане на основните конвенции на Международната организация на труда, подобряване на условията на труд, социален диалог, зачитане на правото на информиране и консултиране на работниците, осигуряване на здравословни и безопасни условия на работното място, недопускане на дискриминация и други.

През 2016г. и през 2015г. в Групата има нает персонал на трудови договори – 12 човека. Не са регистрирани трудови злоупотреби, както и не са постъпили жалби по трудово-правни спорове и относно нарушени човешки права. Дългосрочно задържаните работници и служители във фирмата е 95% от общия персонал. Ползвани са услугите на физически лица по извън трудово правоотношение /граждански договори/ и са изплащани възнаграждения на член на Надзорния съвет и изпълнителния директор на Дружеството-майка.

III. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Между датата на годишния консолидиран финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития, от които да възникнат специални оповестявания съгласно изискванията на МСС 10.

По извършените през годината сделки няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

IV. Стопански цели на Групата за 2017 година

Ръководството си поставя като приоритет през 2017 година идеята за насочване на усилията към изпълнение на поетите ангажименти по сключени договори за СМР, както и участие в обществени поръчки за поемането на нови обекти и договори за СМР с други контрагенти. Договорите с предстоящо изпълнение са:

ДОГОВОР: 424/ 16.12.2008 год.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МРРБ

ОБЕКТ: „Инженеринг на обект: ЛОТ-1 – „гр. Царево - укрепване свлачище северен бряг““

ДОГОВОР: 426/ 16.12.2008 год.

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: МРРБ

ОБЕКТ: Инженеринг на обект: ЛОТ-3 – „Укрепване свлачище кв. „Сарафово“ – етап III.2“

V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ“ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

През 2016 г. Групата не е поръчвала и не е извършвала важни научни изследвания и разработки.

Система за управление на качеството

За постигането на целите Групата насочва своите усилия в следните направления:

- Съблюдаване изискванията на българското законодателство за продукта, предоставяните услуги и управлението на пристанищни дейности;
- да поддържа и разширява позициите си на вътрешния и международен пазар, чрез разкриване на нови услуги и дейности;
- Поддържане на постоянно ниво на качеството на извършваната дейност;
- Ефективно използване на наличните материални, човешки, финансови ресурси, капитали, съобразно потребностите на Групата и нейните клиенти;
- Оптимизиране на търговските и производствени процеси за постигане на високо качество според изискванията на клиента;
- Системно обучение за повишаване на квалификацията на персонала и неговата мотивация за постоянни и измерими подобрения в ежедневната работа, спазване изискванията за осигуряване на безопасност на трудовия процес, предотвратяване на наранявания, заболявания и опазване на околната среда;
- Съблюдаване изискванията на българското законодателство по отношение на ЗБУТ, предпазването на околната среда и управлението на определените значими аспекти;
- Контрол и намаляване на вредните въздействия върху околната среда и здравето на работещите при осъществяване дейностите на Групата;
- Постоянно информиране на работещите в Групата, доставчиците, клиентите, заинтересованите страни и обществеността за политиката ни в областта на качеството, здравословните и безопасни условия на труд и опазването на околната среда.

За реализиране на политиката и целите по управление, ръководството на Дружеството-майка е разработило, внедрило и поддържа ИСУ съответстваща на международните стандарти EN ISO 9001:2008, ISO 14001:2004, OHSAS 18001:2007. Ръководството е създало условия за спазване изискванията на Интегрираната система за управление, както и за нейното постоянно усъвършенстване.

В момента тече процедура по сертификация и на ISO 27001:2005 – система за управление на информационната сигурност.

**VI. Информация за придобиване на собствени акции,
изисквана по реда на чл.187д от Търговския
закон. Информация изисквана по реда на чл. 247
ал.2 от Търговския закон**

Съгласно чл.187 от ТЗ оповестяваме :

През 2016 година не са прехвърляни поименни акции. Всички промени по прехвърлянето са вписани в акционерната книга на дружеството и се водят в Централния депозитар.

Съгласно чл. 247 , ал. 2 от ТЗ оповестяваме :

1 .През 2016г. са начислени възнаграждения на членове на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка в размер на 49 хил.лева.

2.През 2016г. година членове на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка не са извършили разпореждания с акции от капитала на Групата.

Основен /записан/ капитал АД								
Акционер	31.12.2016 г.				31.12.2015 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС“ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2016

Емитирани акции обикновени	87 714	87 714	87 714	100%	87 714	87 714	87 714	100%
Общо:	87 714	87 714	87 714	100%	87 714	87 714	87 714	100%

3. Членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка нямат преференциални права за придобиване на акции и облигации на Групата.

1. Участието на членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети към 31.12.2016 година е както следва:

- 1.1. Николай Милев Милев - не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества. Участва в следните дружества: „ВИЛИ ВИСТ“ ЕАД - собственик на капитала, представляващ; „Трансстрой-Холдинг“ АД - член на СД и изпълнителен директор; „Пристанище Трансстрой Бургас“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Имот Консулт БГ“ ООД - управител, съдружник.
- 1.2. Валентин Стойнев Борисов – зам. председател на УС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.3. Гертана Господинова Николова - член на УС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.4. Нина Добрева Мигарова - Председател на Надзорния съвет - не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.5. Милчо Стойков Киряков - зам. председател на НС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества.
- 1.6. Антоанета Белчева Стойкова – член на НС, не участва като неограничено отговорен съдружник в други търговски дружества. Участва в следните дружества: „РНМ“ ЕООД – едноличен собственик на капитала и управител; „Имот Консулт БГ“ ООД - съдружник.

2. Съгласно чл.247, ал. 2 и чл.240 б от ТЗ оповестяваме, че през 2016 г. членовете на Управителния и Надзорния съвет на Дружеството-майка не са сключили с дружествата договори, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

3. Основният капитал на Групата е 87714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) лева, изцяло записан и внесен, разпределен в 87714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка от тях. Идентификация на емисията – ISIN BG11TRBUAT16.

Акциите са безналични. Издаването и разпореждането с безналични акции става в съответствие с действащата нормативна уредба.

Те са поименни.

Акциите са непривилегирани с право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите са обикновени, свободнопрехвърляеми.

Те са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата си по нея заедно, като определят пълномощник.

Книгата на акционерите на Дружеството-майка се води от „Централен Депозитар“ АД.

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

Разпределението на акциите към 31.12.2016 г. е както следва:

	Брой акции	Процентно участие
Акционери		
Акционери – юридически лица	82819	94.42%
Акционери - физически лица	4895	5.58%
- до 5% участие		
Други акционери	4895	5,58%
Всичко;	87714	100%

4. Данни за директора за връзки с инвеститорите.

На основание чл. 116г. от ЗППЦК и Устава на Дружеството-майка има лице, което изпълнява функциите на Директор за връзки с инвеститорите по трудов договор. Същото се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите, а контрол по изпълнение на функциите му е възложен на Управителния съвет на Дружеството-майка. Директорът за връзки с инвеститорите се грижи за публичното разкриване на информацията относно дейността на Дружеството-майка пред инвеститорите и обществеността, като получава съдействие от Управителния съвет. Той осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството-майка и неговите акционери, прилагайки утвърдената Програма за добро корпоративно управление и спазвайки принципите за неутралност, публичност и прозрачност. Директор за връзки с инвеститорите на „Трансстрой – Бургас” АД е Марийка Василева Славова. За контакти: гр.Бургас, ул. "Успенска" № 8; тел: 056/85-70-70, e-mail: trasstroy@transstroy.com.

5. Промени в цената на акциите на Дружеството-майка.

Акциите на Дружеството-майка се търгуват свободно на Неофициалния пазар на акции на Българска Фондова Борса – София АД. В рамките на отчетния период 01.01.2016г. - 31.12.2016г. в цената на акциите не се наблюдават значителни промени. Цената се запазва непроменена през 2016г.

6. Информация относно публичното Дружество-майка

Приложение 11 от Наредба 2 е задължително допълнение към Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството-майка. Информацията, разкрита в него, относно публичното дружество е пълна и точна, изготвена в съответствие с ТЗ, ЗППЦК и Устава на Дружеството-майка.

VII. Клонове на Групата Свързани лица и видове свързаност

„Трансстрой холдинг“ АД притежава 60% от капитала на Дружеството-майка и съставя консолидиран финансов отчет съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти.

VII. Използвани от Групата финансови инструменти.
Цели и политика на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането. Експозицията на Групата по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

1. Използвани от Групата финансови инструменти

Финансовите инструменти, съгласно определението дадено им в Закона за пазарите на финансови инструменти, представляват ценни книжа и инструменти различни от ценни книжа, като: инструменти на паричния пазар, дялове на предприятия за колективно инвестиране, опции, фючърси, суапове, форуърдни договори и други деривативни инструменти.

Ценните книжа са документ за извършена инвестиция. Те отразяват правата на притежателя им спрямо техния издател (емитент). Основните видове ценни книжа са *акциите и облигациите*. Най-общо можем да определим разликата между тях така – акциите изразяват отношения на собственост, облигациите - отношения на дълг, т.е. между заемодател и заемополучател.

Акциите са ценни книжа емитирани от акционерни дружества, с които се удостоверява, че техния притежател участва в капитала на дружеството - емитент. Акциите дават на притежателя следните права: право на глас в общото събрание на акционерите; право на дивидент; право на ликвидационен дял; право да запише и закупи нови акции от акционерното дружество. Цените на акциите са много волатилни, поради което инвестициите в акции могат да бъдат както много печеливши, така и много губещи. Всяко решение за покупка или продажба на акции трябва да е предшествано от оценка на потенциалните печалби и загуби.

Групата не притежава акции и дялове в други дружества.

2. Цели и политика на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането

Управлението на риска заема централно място в стратегическото управление на всяка компания. Това е процеса, в който Групата методично се стреми да изучи рисковете, свързани с дейностите за да постигне устойчив положителен ефект във всяка една дейност както и в целия портфейл от дейности. Доброто управление на риска се концентрира в разпознаването и управлението на тези рискове. Целта му е да създаде максимум стойност за всяка една от дейностите на Групата. Политиката на управление на риска се движи от стремежа за опознаване на всеки един растеж или спад, потенциално съдържащи се във всички фактори, които могат да повлияят на организацията. Управлението на риска увеличава вероятността за успех и едновременно намалява вероятността за неуспех и несигурността по отношение постигане на цялостните цели на организацията.

3. Експозицията на Групата по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

Дейността на Групата създава предпоставки за излагане на различни рискове. Въпреки това дружеството не ползва финансови инструменти за намаляването на тези рискове.

Експозицията на Групата по отношение на някои видове рискове е следната:

Ценови риск

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения на цените на предлаганите услуги, както и в промяна на размера на разходите, свързани с извършваните услуги, поддръжка на материалната база и други съпътстващи дейности. Намаляването на пазарните цени на наемите и услугите би довело до намаляване на приходите от дейността, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат.

Ценовият риск представлява вероятността от намаление стойността на търгуваемите активи в

„ТРАНССТРОЙ ХОЛДИНГ” АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, завършваща на 31.12.2016

резултат (с възможността за намаляване платежоспособното търсене на продукта) на неблагоприятно изменение на техните пазарни цени.

Кредитен риск

Кредитният риск е риска дружеството да изпадне в невъзможност да погаси изцяло своите задължения на дата на дължимо плащане.

Управление на капиталовия риск

Целите на ръководството при управление на капитала са да защитят правото на Групата да продължи като действащо предприятие с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура.

В съответствие с останалите в индустрията, Групата контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява като нетните дългове се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват като от общите пасиви („текущи и нетекущи пасиви” включително, както е показано в счетоводния баланс) се приспадат пари и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствен капитал” (както е показан в счетоводния баланс) се събере с нетните дългове.

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Общо пасиви	21013	21610
Намаление: пари и парични еквиваленти	564	657
Нетен дълг	20449	20953
Собствен капитал	-6558	-6576
Общо капитал	-6558	-6576

Коефициент на задлъжнялост	<u>3,119</u>	<u>3,186</u>
-----------------------------------	---------------------	---------------------

Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи са такива с висока кредитна оценка.

Групата няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Групата редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произлиза от липсата на пазар, на който инвестицията да бъде бързо купена и продадена, с което да се предотвратят или минимизират загубите от нея. Той възниква в ситуации, в които страна, заинтересована да продаде даден актив, не може да го направи, тъй като никой на пазара не желае да търгува с този актив. Има търсене и няма предлагане или обратното. Подобен риск най-често се проявява, когато на пазара за даден актив има големи ценови колебания и когато налице е широк според, т.е. когато има голяма разлика между цената, която е готов да плати купувача на актива и цената, която е готов да приеме при продажбата ѝ.

Риск на паричните потоци

За паричните потоци несигурността се поражда от промени в лихвите, а при сделки в чужда валута от промени във валутните курсове. Като мярка за несигурността на доходността на сделка за паричен поток се използва стандартното отклонение на дисконтните лихвени криви, наречено

„ТРАНССТРОЙ БУРГАС” АД

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към консолидирания финансов отчет за годината,
завършваща на 31.12.2016**

волатилност, тъй като цената и доходността на паричните потоци зависят от лихвите на дисконтната лихвена крива. За парични потоци с плаваща лихва цената и доходността зависят също и от лихвите на втора референтна лихвена крива, по която се фиксират плаващите лихви.

30.03.2017 г. гр. Бургас

Изпълнителен директор:

/Николай Милев/



„ТРАНССТРОЙ - БУРГАС" АД

Отчет за изпълнението на принципите и прилагането на Програмата за добро корпоративно управление Приложение към Годишния доклад за дейността- Доклад на ръководството

I. Концепция за корпоративно управление.

Корпоративното управление се налага като **система от правила** за ефективно управление на **акционерната собственост**. То е присъщо на компании, чиито ценни книжа са приети за търговия и се търгуват на организирани пазари. „Трансстрой-Бургас" АД е публично акционерно дружество, вписано под № РГ-05-413 в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от **Комисия за финансов надзор**. Определящи за корпоративното управление на Дружеството са принципите, заложи в Кодекса на ОИСП: **защита правата на акционерите, справедливо третиране на мажоритарните акционери, съобразяване със заинтересованите лица, разкриване на информация и прозрачност, отговорности на корпоративните ръководства.**

II. Системи за управление и надзор.

„Трансстрой-Бургас" АД е с **двустепенна система на управление**. Дружеството се управлява от **Управителен съвет**, който извършва своята дейност под контрола на **Надзорния съвет**.

1. Компетентност на Надзорния съвет:

Надзорния съвет контролира дейността на Управителния съвет; Избира членовете на Управителния съвет, като определя тяхното възнаграждение и може да ги заменя по всяко време; Одобрява правилника за работа на Управителния съвет; Надзорния съвет има право по всяко време да поиска от Управителния съвет да представи доклад или сведения по всеки въпрос, който засяга Дружеството; Надзорния съвет може да прави необходимите проучвания в изпълнение на задълженията си, като членовете му имат достъп до цялата необходима информация и документи. За целта той може да използва експерти;

2. Компетентност на Управителния съвет:

Осъществява планирането и координацията на цялостната дейност на Дружеството, чрез извършване на всички дейности по организацията, ръководството и контрола на отделните звена, които не са резервирани изрично за решаване от Общото събрание и Надзорния съвет; Приема организационно -управленската структура и другите вътрешни правила на Дружеството; Определя реда за назначаване и освобождаване на персонала, длъжностните характеристики и размера на трудовото

възнаграждение; Взема решения за образуване на парични фондове и реда за тяхното набиране; Взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права; ползване на инвестиционни кредити; даване на гаранции и поемане на поръчителство; придобиване и предоставяне на лицензи; учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството; приема и предлага на Общото събрание за одобряване годишния финансов отчет, доклада на дипломирания експерт – счетоводител, доклада за дейността на дружеството и прави предложение за разпределение на печалбата на Дружеството; Съдейства на Директора за връзки с инвеститорите и контролира изпълнението на функциите му. Обсъжда и решава всички въпроси освен тези, които са от компетентността на Общото събрание и Надзорния съвет; Докладва за дейността най-малко на три месеца пред Надзорния съвет; **Одитен комитет:**

Съгласно стандартите за корпоративно управление, издадени от **Българската фондова борса София**, както и промените в **Закона за независимия финансов одит** е създаден **Одитен комитет**, който по своята същност и дейност представлява **ефективна система за вътрешен контрол**, която спомага за минимизирането на финансовия и оперативен риск, както и риска от неспазване на законодателството; също така повишава качеството на процеса по финансово отчитане в предприятието. **Предметът на дейност** на Одитния комитет е прилагане на принципите на корпоративно управление в процеса на финансово отчитане, съгласно утвърдената от „Трансстрой-Бургас“ АД. Програма за добро корпоративно управление. **Основната задача** на Одитния комитет е да съдейства за публичното оповестяване на финансовите отчети и своевременното и обективно разкриване на вътрешна за дружеството информация. На основание **чл.40з от Закона на независимия финансов одит** **Основните функции**, които се изпълняват от Одитния комитет са да:

- Наблюдава процесите на финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност по обществен интерес;
- Наблюдава ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;
- Наблюдава ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;
- Наблюдава независимия финансов одит в предприятието;
- Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдава предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

На основание **чл. 40к от Закона за независим финансов одит** Регистрирания одитор докладва на Одитния комитет по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

На основание **чл. 40к от Закона за независим финансов одит** Одитния комитет дава предложение за избор на регистриран одитор.

На основание **чл. 40а от Закона за независим финансов одит** Одитния комитет да се отчита за дейността си пред Надзорния съвет най-малко

веднъж на три месеца, непосредствено преди публикуване на тримесечния финансов отчет и веднъж на Годишното общо събрание на акционерите заедно с Доклада на Управителния съвет.

III. Директор за връзки с инвеститорите

Поради особения си статут Дружеството е обект на внимание от страна на инвеститори, финансови аналитици и посредници, журналисти и др. това се дължи и на обстоятелството, че голям брой лица са придобили негови ценни книжа. Поради това възниква необходимостта да се **разкрива информация в точно определен вид и момент**. Затова е възникнала и ролята на **Директора за връзки с инвеститорите**. Тя се определя като ключова за осъществяване на **ефективна връзка между ръководството и широката общественост**. Наред с това качеството на дейността по връзките с инвеститорите е важен фактор в рамките на **конкуренцията на публичните дружества на капиталовия пазар**. **Директорът за връзки с инвеститорите** играе важна роля по отношение на гарантирането на нормалното функциониране на капиталовия пазар и запазване доверието на инвеститорите, прилагайки утвърдената **Програма за добро корпоративно управление** и спазвайки принципите за **неутралност, публичност и прозрачност**. Той се назначава от Управителния съвет на основание **чл. 116г. от ЗППЦК и Устава на Дружеството** и се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите, а контрол по изпълнение на функциите му е възложен на Управителния съвет. **Директорът за връзки с инвеститорите** се грижи за **публичното разкриване** на информацията относно дейността на Дружеството пред **инвеститорите и обществеността**, като получава съдействие от Управителния съвет.

IV. Одитор и системи за вътрешен контрол

Одиторът е независим експерт, който проверява **годишните финансови отчети**. Той е ангажиран с това да съветва и предупреждава, в случай че при представянето на информацията в счетоводните отчети се установят нередности и нарушаване на принципите на прозрачност, своевременност, обективност, пълнота и др. Проверката на годишните отчети завършва с **одиторски доклад**, адресиран до **ръководството на акционерите и обществеността**. Извършването на одит е един от основните моменти за **стабилно корпоративно управление**, а изразеното **одиторско мнение** подсилва надеждността на разкритата информация и е от полза за инвеститорите и обществеността при вземането на решения.

V. Разкриване на информация.

Защитата на правата на акционерите е възможна при коректно разкриване на информацията или чрез осъществяване на определени действия и функции от страна на **корпоративното ръководство**.

1. Годишен финансов отчет

„Трансстрой-Бургас“ АД е публично дружество и като такова то съставя финансовите си отчети съгласно **Международните счетоводни стандарти и Закона за счетоводството**. Дружеството изготвя своя **индивидуален финансов отчет** в срок **до 90 дни** на годината следваща финансовата година, за която се изготвя отчетът. Дружеството изготвя и **консолидиран финансов отчет** за Икономическата група, в която е **Дружеството - майка** Годишния финансов отчет /индивидуален и консолидиран/ подлежи на **одиторска заверка**. Той е с минимално съдържание, определено в **ЗСЧ., и чл.31 чл.32 от Наредба №2 от ЗППЦК**. Той се представя в законоустановения срок до **Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса - София и Инвестор.БГ**. Финансовите отчети се съхраняват в седалището на Дружеството, те се публикуват и на официалния сайт на, където са на разположение на обществеността за срок от 5 години.

2. Междинни финансови отчети

Следвайки принципа за прозрачност и за по-пълна и навременна информираност на инвеститорите и обществеността Дружеството изготвя и тримесечни финансови отчети- индивидуални и консолидирани. Те са с минимално съдържание **чл.33 и чл. 33а от Наредба №2 и чл.100о от ЗППЦК** и се публикуват съответно не по-късно от **30 дни и 60 дни** след края на всяко тримесечие.

3. Вътрешна информация

Своевременно Дружеството е длъжно да предоставя и **Вътрешна информация** във връзка с **чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти**. Фактите и обстоятелствата, които могат да се смятат за **Вътрешна информация** са определени в **Наредба №2, Приложение №9**. За вътрешна информация се счита конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти, ако публичното огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на тези финансови инструменти или на цената на свързани с тях деривати финансови инструменти. Дружеството публикува като вътрешна информация и всяка информация относно промяна на обстоятелства и обявяване на актове, които подлежат на вписване в Търговски регистър незабавно от момента на узнаването им и не по-късно от **7 дни** от вписването.

VI. Общо събрание.

На основание **чл.223 от ТЗ** **Управителния съвет** на Дружеството свиква най-малко веднъж годишно **Общо събрание на акционерите**. То може да бъде свикано и от Надзорния съвет, както и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на 100 от капитала. Събранието се организира от **Директора за връзки с инвеститорите**, който съставя и публикува условията и реда за неговото провеждане. Поканата с Дневния ред се съставя и изискванията по **чл.223, ал.4 от ТЗ** и съдържа информация най-малко за фирмата и седалището на Дружеството; мястото, датата и часът на събранието;

дневен ред; съобщение за формалностите при обявяване на участие и упражняване право на глас. По смисъла на **чл.223, ал.5 от ТЗ** **Поканата заедно с Реквизитите** към нея се публикуват в Агенция по вписванията-Търговски регистър не по-късно от **30 Ани прели датата**, обявена за провеждане на акционерното събрание. Съгласно **чл.117, ал.1 от ЗППЦК** и **чл. 27, ал. 4 от Наредба №2** **Директорът за връзки с инвеститорите** представя **Поканата и Материалите за събранието** прел **Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса-София, Централен Депозитор и Инвестор БГ** най-малко **30 дни** прели провеждането на събранието. **Протоколът от събранието и решението за разпределение на дивидент**, ако е взето такова, се представят незабавно след събранието или най-късно до 3 дни след провеждане на събранието.

VII. Отчетност.

На заседанията на управителните и надзорните органи, както и на ежегодните акционерни събрания се съставят пълни и верни протоколи с подробно отразяване на дневния ред, на взетите решения, както и на начина на гласуване по отделните точки. Съгласно **Устава на Дружеството и Вътрешните правила за работа** тези протоколи се съхраняват в оригинал, като се завеждат в специален **Регистър** в служба Деловодство, а копия от тях се представят на съответните заинтересовани лица.

Организационно-управленската структура на „Трансстрой-Бургас“ АД е доказано ефективна. Тя позволява силно взаимодействие между всички звена в Дружеството и в същото време се грижи за спазването на стриктна йерархия между съответните отдели и на подчиненост вътре в самите тях.

Дата: 20.03.2017г.

Гр. Бургас

Марийка Василева Славова.....

/Директор за връзки с инвеститорите/



ДОКЛАД НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА “ТРАНССТРОЙ-БУРГАС” АД ЗА 2016г.

В съответствие с Глава осма, „Б” от Закона за независимия финансов одит и предвид наличието по отношение на дружеството на критериите по чл.40 ж от същия закон, с решение на Общото събрание на акционерите на "Трансстрой-Бургас" АД от 10.12.2013г е прието функциите на Одитен комитет да се осъществяват от Надзорния съвет на дружеството в състав Милчо Стойков Киряков, Антоанета Белчева Стойкова, Нина Добрева Мигарова.

Одитният комитет на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС” АД обобщава финансовото отчитане, системите за вътрешен контрол и управление на риска и независимия финансов одит в предприятието през 2016г.

1. През 2016г. предприятието е водило адекватна финансова отчетност в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по Международни счетоводни стандарти и приети от Комисията на Европейския Съюз. Финансовите отчети на Дружеството са изготвени на база на принципа на действащото предприятие и принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието, ръководството да използва собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети се отнасят преди всичко до признаване на приходите от услуги и измерване на етапа на завършеност на услугата към датата на баланса.

2. Системата за вътрешен контрол съответства на стандартите, определени от управителния съвет на Дружеството. Ефективността на системата за вътрешен контрол позволява навременното изготвяне и изпращане на достоверни тримесечни финансови отчети на

„ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД до Комисия за финансов надзор, Investor.bg и обществеността.

Одитният комитет потвърждава, че през 2016г. системата за финансово отчитане на Дружеството е адекватна и представя достоверно финансовото състояние на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС" АД, както и че системата за вътрешен контрол в Дружеството позволява ефективно управление на финансовите ресурси.

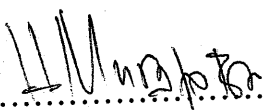
3. През 2016 г. целта на управителните и контролните органи на "Трансстрой-Бургас" АД беше осъществяване на ефективен контрол на рисковете чрез прилагане на система за тяхното ранно прогнозиране, идентифициране и контролиране. В тази връзка и при спазване на законовите изисквания извършването на оценка и управлението на рисковете, свързани с дейността на дружеството се извършваха от Одитния комитет.

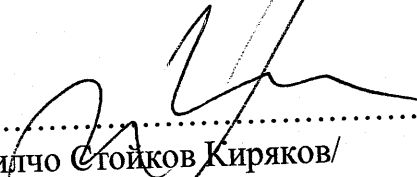
4. В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес от Закона за независимия финансов одит, редовното Общо събрание на акционерите през 2016г. избра одитор „Дурин и партньори" ООД, с ЕИК 121478307 и сертификат за одиторска правоспособност №038 за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2016г.

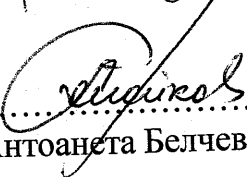
Одитният комитет проследи работата на избрания независим одитор и потвърждава, че независимия финансов одит за 2016г. бе проведен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независим финансов одит на предприятията, извършващи дейност от обществен интерес съгласно Закона за независимия финансов одит.

5. Извършеният преглед на независимостта на избрания регистриран одит показва, че отговаря на законовите изисквания и на изискванията на Ръководството на Дружеството.

Одитен комитет:

1. 
/Нина Добрева Мигарова/

2. 
/Милчо Стойков Киряков/

3. 
/Антоанета Белчева Стойкова/

ДЕКЛАРАЦИЯ

за корпоративно управление на „Трансстрой-Бургас“ АД към консолидиран отчет

Групата разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирани взаимоотношения между Управителните органи на Дружеството-майка, неговите акционери и всички заинтересовани страни – служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност Групата се ръководи от националните принципи на корпоративно управление.

Наред с принципите, носещи препоръчителен характер, Групата установява определен набор от изисквания за корпоративно управление, спазването на които е задължително за управителните органи на Дружеството-майка.

Дружеството-майка поддържа и развива интегрирана система за управление в съответствие с водещи международни стандарти по качество (EN ISO 9001:2008 – Система за управление на качеството, EN ISO 14001:2004 + Cor. 1:2009 – Система за управление на околната среда и BS OHSAS 18001:2007 – Система за управление на здраве и безопасност *(информация по чл.100н, ал.8, т.1в) от ЗППЦК*).

Групата декларира своя ангажимент относно:

1. Определяне на политики и принципи, към които ще се придържат Управителните органи на Дружеството-майка, за да се създадат необходимите условия и да се осигури възможност на акционерите да упражняват в пълна степен своите права.

2. Прилагане на принципите за прозрачност, независимост и отговорност от Управителните органи на Дружеството-майка (Надзорен и Управителен съвет) в съответствие с установените визия, цели, стратегии на дружеството и интересите на акционерите. *(информация по чл.100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК)*
Политика на многообразие по отношение на ръководните, управителните и надзорните органи *(информация по чл.100н, ал.8, т.6 от ЗППЦК)*

2.1. Надзорният съвет на Дружеството-майка се състои от 3 (три) члена, които са избрани от Общото събрание на акционерите.

2.2. Надзорният съвет изпълнява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“ - Дружеството-майка.

2.3. Управителният съвет на Дружеството-майка се състои от 3 (три) члена, които са избрани от Надзорния съвет.

2.4. Управителният съвет осъществява своята дейност в съответствие с Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“ - Дружеството-майка.

2.5. При изпълнение на своите задачи и задължения Надзорният и Управителният съвети на Дружеството-майка се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

2.6. Управителния съвет на Дружеството-майка:

- ✓ управлява и представлява Дружеството-майка;
- ✓ ръководи оперативната дейност на Дружеството-майка;
- ✓ приема планове и програми за дейността на Дружеството-майка;
- ✓ приема организационно-управленската структура на Дружеството-майка;
- ✓ взема всички решения, които не са в изричната компетентност на Общото събрание на акционерите и Надзорния съвет на Дружеството-майка ;

2.7. Управителния съвет на Дружеството-майка, с одобрението на Надзорния съвет:

- ✓ приема и предлага за одобрение от Общото събрание на акционерите годишния счетоводен отчет и доклада за дейността на Групата;
- ✓ въз основа на финансовите резултати от дейността на Групата в края на счетоводната година, прави предложение за разпределение на печалбата.

2.8. Членовете на Управителния съвет на Дружеството-майка се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

2.9. Членовете на Надзорния и Управителния съвет на Дружеството-майка в своята дейност прилагат принципа за избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси. Процедурата за избягване и разкриване на конфликти на интереси е регламентирана. Всеки конфликт на интереси следва да бъде разкриван пред Надзорния съвет. Членовете на Управителния съвет следва да информират Надзорния съвет относно това дали директно, индиректно или от името на трети лица имат съществен интерес от каквито и да е сделки или въпроси, които оказват пряко влияние върху Групата.

2.10. Групата декларира, че прилага политика за многообразие при подбора и оценката на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на Групата, като счита, че тази политика допринася за осигуряване на надеждна система за управление и контрол, основана на принципите за прозрачност и независимост.

2.11. Основни критерии и принципи на политиката за многообразие при подбор и оценка на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на Групата (*информация по чл.100н, ал.8, т.6 от ЗППЦК*):

- ✓ Членовете на управителните органи могат да бъдат само дееспособни физически или юридически лица, като не се въвеждат ограничения, свързани с възраст, пол, националност, образование;

✓ Добра репутация, професионален опит и управленски умения, предвид сложността и спецификата на осъществяваните от Дружеството дейности;

✓ Поддържане на баланс между опита, професионализма, познаването на дейността, както и независимостта и обективността в изразяването на мнения и вземане на решения;

✓ Членовете на Управителния и Надзорния съвет могат да бъдат преизбирани без ограничения.

3. Система за вътрешен контрол *(информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)*

3.1. В Групата е установена система за вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.

3.2. Системата за вътрешния контрол в Групата се прилага за постигане на стратегическите цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, и съответствие с нормативните изисквания.

3.3. Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Групата и ръководителите на структурни подразделения.

4. Система за управление на рисковете *(информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)*

4.1. Ръководството на Дружеството-майка се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.

4.2. Системата за управление на риска определя правомощията и отговорностите в структурните подразделения на Групата.

4.3. Управлението на риска в Групата се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от производствено-стопанските дейности, и системата за корпоративно управление на Дружеството-майка.

4.5. Групата декларира, че приетите от него инвестиционни и стратегически решения са обосновани на резултати от проведени анализи на текущи и бъдещи рискове, като счита, че този подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Групата.

5. Защита правата на акционерите

5.1. Групата гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитаване на техните права.

5.2. За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Групата прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

5.3. Групата се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указаните обеми, ред и срокове - данни за Групата; данни за акционерната структура, устройствените актове на Групата, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството-майка, информация за околната среда, представляваща обществен интерес.

6. Информация за наличието на предложения за поглъщане/вливане през 2016 година (информация по чл.100н, ал.8, т.4 от ЗППЦК – съответно по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане)

Към датата 31.12.2016 г. към Групата не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

6.1. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Икономическата група включва в следните Дружества: Трансстрой Бургас АС - Дружество-майка, Транс ойл пайплайн ЕООД – процент на съучастието 100%, Трансстрой Консулт ЕООД – процент на съучастието 100%, ТС Бургас ЕООД – процент на съучастието 100%.

6.2. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "г" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права.

Капиталът на Групата е разпределен в 87 714 (осемдесет и седем хиляди седемстотин и четиринадесет) акции с номинална стойност по 1 (един) лев всяка една. Акциите на Групата са поименни, безналични и неделими:

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната стойност на акцията.

6.3. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор.

Дружеството-майка има двустепенна форма на управление Надзорен съвет и Управителен съвет.

Правилата за работа на Надзорният съвет са регламентирани в Устава на Акционерно дружество „Трансстрой-Бургас“ АД - Дружеството-майка.

Правилата за работа на Управителният съвет са регламентирани в Устава на Акционерно дружество „Трансстрой-Бургас“ АД - Дружеството-майка.

При изпълнение на своите задачи и задължения Надзорният и Управителният съвети се ръководят от законодателството, устройствените актове на дружеството и стандартите за почтеност и компетентност.

Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка, освен компетентностите посочени в Устава, извършва и:

- ✓ избира и освобождава членовете на Надзорния съвет и определя мандата и възнагражденията им.
- ✓ назначава и освобождава регистрирани одитори;
- ✓ назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството-майка;
- ✓ освобождава от отговорност членовете на Надзорния съвет и Управителния съвет.

Надзорният съвет, освен другите компетентности, посочени в Устава на Акционерното дружество „Трансстрой-Бургас“ - Дружеството-майка:

- ✓ избира членовете на Управителния съвет, като може да ги освобождава по всяко време, както и определя размера на възнагражденията им;
- ✓ одобрява лицата от състава на Управителния съвет, овластени да представляват Групата;

6.4. Съгласно чл.40ж от Закона за независимия финансов одит Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка избира Одитен комитет, чийто функции се изпълняват от Надзорния съвет.

Одитният комитет на Дружеството-майка обобщава финансовото отчитане, системите за вътрешен контрол и управление на риска и независимия финансов одит в Групата.

Одитният комитет проследява работата на избрания независим одитор и потвърждава, че независимия финансов одит е проведен законосъобразно, при стриктно спазване на изискванията за независим финансов одит на предприятията, извършващи дейност от обществен интерес съгласно Закона за независимия финансов одит.

6.5. Информация по чл. 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО относно предложенията за поглъщане - правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции

Капиталът на Групата може да бъде увеличаван по решение на Общото събрание на акционерите чрез:

- ✓ издаване на нови акции,
- ✓ увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции, или
- ✓ превръщане на облигации в акции.

7. Заинтересовани лица

7.1. Групата отчита, че ефективното взаимодействие със заинтересованите лица оказва непосредствено влияние върху корпоративното управление. Предвид това, Групата идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т.ч. собственици/акционери, органи на държавната власт и местното самоуправление, доставчици, клиенти, служители, кредитори, обществени групи и други.

7.2. Групата, осъзнавайки обществената значимост на резултатите от своята дейност, се придържа към принципа за откритост на информацията за дейността си, стреми се да изгражда и поддържа устойчиви, конструктивни взаимоотношения с органите на държавната власт и местното управление. Групата изпълнява своята дейност в строго съответствие със законите и другите нормативни правови актове на Република България. Отношенията на Групата с органите на държавната власт и местно самоуправление се базират на принципите на отговорност, добросъвестност, професионализъм, партньорство, взаимно доверие, а също така уважение и ненарушаване на поетите задължения.

В тази връзка следва да се счита изпълнено изискването на чл. 100н, (7) и (8) от Закон за публично предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 1 и 2 от Закон за счетоводството за изготвяне и включване на Декларация за Корпоративно управление към консолидирания годишен доклад за дейността на „Трансстрой-Бургас“ АД.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2016 година на „Трансстрой-Бургас“ АД.

Председател на
Управителния съвет на
„Трансстрой-Бургас“ АД

Подпис.....

Николай Милев



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 14.06.2017г.

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 годишното ОСА на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД, насрочено за 14.06.2017г.

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 14.06.2017г., 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 26.04.2017 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 14.06.2017г. 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 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 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 вноска - 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 Гургана 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

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 от страна на МРРБ на сключени договори 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. и 2016 г. Тези печалби са крайно недостатъчни за да се приспадат натрупаните загуби и съответно да се преобразува отрицателния размер на собствения капитал в положителен.

Основната сграда, в която е седалището и адреса на управление на дружеството е построена през 1952 г., която е пристроена и надстроена през 1980 г. и се нуждае от основен ремонт – подмяна на ВиК и Ел инсталации, външната фасада, подмяна на дограма и подови настилки и други ремонти, които налагат извършване на неоправдани разходи. Икономически по-изгодно и рентабилно ще е изграждането на нова административна сграда на това място в ЦГЧ на град Бургас, която ще представлява интерес за потенциални клиенти за наемане на помещения за търговска дейност и за продажба. Ето защо, Управителният съвет на дружеството, счита, че е целесъобразно да се регистрира ново дружество с предмет на дейност „Покупко-продажба на собствени недвижими имоти“.

Сделката е в полза и на двете страни и ще 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.

„ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД, ще е с основен капитал 4 577 100 лв., 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, последното 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 „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД е собственик на описания ПИ с идентификатор 07079.610.246, ведно с построената в имота СГРАДА с идентификатор 07079.610.246.4, които са предмет на апорта. „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД е собственик и на 517/688 кв.м идеални части от ПИ с идентификатор 07079.610.428 и на 94/188 кв.м идеални части от ПИ с идентификатор 07079.610.356, като и двата имота граничат с имота, предмет на апорта. Фактическата собственост и съсобствеността на „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД в цитираните имоти определя собственост за дружеството общо в трите имота в размер на 1359 кв.м реални и идеални части. Със съсобствениците на „Трансстрой – Бургас“ АД в двата имота, както и със собствениците на ПИ с идентификатор 07079.610.247 с площ 226 кв.м, са водени разговори за промяна на ПУП за цитираните имоти, обединяването им в общ имот и построяването на сграда със смесено предназначение.

Имот/адрес	ТСИинвест ЕАД	Трансстрой Бургас АД	Недеви- Пловдив	Ив.Тодо- ров	Чужди	Забележка
ул.Успенска № 8	748 кв.м	-	-	-	-	748 кв.м
ул.Успенска № 10	-	94 кв.м	94 кв.м	-	-	188 кв.м
ул.Успенска № 12	-	517 кв.м	-	171 кв.м	-	688 кв.м
ул.Успенска № 14	-	-	-	-	226 кв.м	226 кв.м
общо	748 кв.м	611 кв.м	94 кв.м	171 кв.м	226 кв.м	1850 кв.м

При определяне на предназначението, необходимата площ и режима на устройство и застрояване на поземлените имоти в ЦГЧ на гр. Бургас, с устройствения план са определени нормативни стойности, като за квартала показателят за интензивност на застрояване, Кинт. = 5,0. При този показател, общата РЗП на бъдещото застрояване ще е 9250 кв.м, получена като произведение от общата площ на имотите(1850 кв.м) и коефициента на интензивност(5,0). Със съсобствениците в имотите е договорено обезщетение в новопостроената сграда, в размер на 50% от полагащата им се РЗП, получена за всеки един, като произведение от площта на собствената идеална част от земята по Кинт. Ангажимента на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД към получаваните обекти в етажната собственост на съсобствениците е, обектите да са със степен на завършване „на тапа“, а на общите части да са завършени на 100%. Разпределението на общата РЗП е показано в следващата таблица:

Имот/адрес	ТСИинвест ЕАД	Трансстрой Бургас АД	Недеви- Пловдив	Ив.Тодо- ров	Чужди	ОБЩО кв.м
ул.Успенска нова сграда	6500 кв.м	1525 кв.м	235 кв.м	425 кв.м	565 кв.м	9250 кв.м

След апортиране на имота в „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД и след обединяването на отделните имоти в общ имот, всички съсобственици, взаимно ще си учредят право на строеж за построяване на предвидената сграда със смесено предназначение.

За обосноваване на икономическа изгода за дружеството от предлагания апорт, са изведени резултати по различни методи за оценка на бъдещото строителство на сграда със смесено предназначение, които формират диапазон на стойността, в който попада и пазарната стойност.

4.1. ВЕЩНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

За определяне на текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на новопостроената сграда е изведена вещната стойност на имота, която е определена като сума от пазарната стойност на земята и вещната стойност на сградата и инфраструктурата.

Пазарната стойност на земята е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, като са ползвани предложения за продажби на аналогични

недвижими имоти, коригирани съобразно разликите в характеристиките им, за което е изведена средна цена продава от 988 евро на квадратен метър.

Сравнителната стойност на имота е съобразена с: - правото на собственост; - пазара на земя: населено място, район, големина, статус, регулация, предназначение, средна цена "продава" и др.; - пазарния статус на оценяваната земя: местоположение, търговска среда, транспортна достъпност, големина, демографска среда и др.

При прилагане на метода се изхожда от цени на продажба на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на продажба, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Сравнителната стойност на земята е определена след привеждане на средните офертни цени към очаквана нормална ликвидна стойност.

Алгоритъмът за определяне на нормалната ликвидна стойност в най-общ план включва: - дисконтиране на очакваните приходи от продажба към датата на оценката; - намаляване на brutните приходи за приложимите преки и непреки разходи и коригиране с изчислените корекционни коефициенти.

При оценяване на имота, средната цена "продава" е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 9 месечен период за продажба, след което е намалена с 5% разходи за продажба за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво. Вещната стойност на сградата и инфраструктурата представлява амортизираната ѝ възстановителна стойност и включва разходите за създаване на нов строителен продукт към датата на оценката, с отчитане на технико-икономическото, функционалното и икономическото му обезценяване. Стойността на нов строителен продукт е получена чрез средностатистически данни за цената на единица нов строителен продукт по уедрени показатели. В нея са включени преки разходи (труд, материали и механизация), допълнителни разходи (административно-управленски), печалба, както и съпътстващи разходи – проектиране, строителен надзор, инвеститорски контрол, такси и др.

Земя по МСП	818
Ценови индикатор за стойност на земята в статус на пазарно предлагане, лв/м2	1 932,53
Очакван срок за реализация на сделка в условията на съществуващия пазар, мес.	9
Мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка, %	10,00%
Дисконтов фактор за привеждане към момента на оценка	0,93
Осъвременена стойност на земята на база сравнение с пазарни аналози, лв/м2	1 793,45
Разходи по осъществяване на сделката 5% от приетия ценови индикатор, лв/м2	89,67
Осъвременена средна пазарна цена, лв/м2	1 703,78
Коефициент за местоположение	0,10
Коефициент за наситеност на търг. среда	0,00
Коефициент за транспортна достъпност	0,00
Коефициент за големина	0,00
Коефициент за демографска среда	0,00
Краен коефициент	1,10
Единична стойност рентираща земя, лв./м2	1 874,15
Площ рентираща земя, м2	1 600
Стойност на рентираща земя, лв.	2 998 644
Единична стойност нерентираща земя, лв./м2	1 311,91
Площ нерентираща земя, м2	250
Стойност на нерентираща земя, лв.	327 977
Сравнителна стойност, лв.	3 326 621

АВС на НЕЖИЛИЩНИ ИМОТИ	179	970 156 лв.
Бруто площ		2 775 м2
Година на построяване		2018
Година на ремонт		
Средна височина		3,80 м
Еталон по СЕК		1 станд.
Възстановителна стойност	815	1 712 128 лв.
Разходи за строежа	2 775 м2 x 413,00 лв/м2	= 1 146 075 лв.
Подобрения и луксозност на сградата	2 775 м2 x 138,00 лв/м2	= 382 950 лв.
Неизпълнени СМР	2 775 м2 x 0,00 лв/м2	= 0 лв.
Корекция за височина	1 529 025 лв. x -0,05	= -72 811 лв.
Други съпътстващи разходи	1 529 025 лв. x 11,55 %	= 176 602 лв.
Нетни разходи за строителство		1 632 817 лв.
Срок за изпълнение на строителството		6 мес.
Ръст на разходите в края на периода		83 361 лв.
Настояща стойност на ръста на разходите		79 312 лв.
Брутни разходи за строителство		1 712 128 лв.
Овехтяване		741 972 лв.
Общ икон. срок на експлоатация		50 год.
Остатъчен икон. срок на експлоатация		51 год.
Технико-икономическо	1 712 128 лв. x -0,010	= -16 779 лв.
Функционално	1 712 128 лв. x 0,000	= 0 лв.
Икономическо	1 712 128 лв. x 0,443	= 758 751 лв.

АВС на ЖИЛИЩНА ЧАСТ		2 026 601 лв.
Бруто площ		6 475 м2
Година на построяване		2018
Година на ремонт		
Средна височина		3,00 м
Еталон по СЕК		1 станд
Възстановителна стойност		3 586 703 лв.
Разходи за строежа	6 475 м2 x 413,00 лв/м2 =	2 674 175 лв.
Подобрения и луксозност на сградата	6 475 м2 x 138,00 лв/м2 =	893 550 лв.
Неизпълнени СМР	6 475 м2 x 0,00 лв/м2 =	0 лв.
Корекция за височина	3 567 725 лв. x -0,16 =	-559 243 лв.
Други съпътстващи разходи	3 567 725 лв. x 11,55 % =	412 072 лв.
Нетни разходи за строителство		3 420 554 лв.
Срок за изпълнение на строителството		6 мес.
Ръст на разходите в края на периода		174 631 лв.
Настояща стойност на ръста на разходите		166 148 лв.
Брутни разходи за строителство		3 586 703 лв.
Овехтяване		1 560 101 лв.
Общ икон. срок на експлоатация		60 год.
Остатъчен икон. срок на експлоатация		61 год.
Технико-икономическо	3 586 703 лв. x -0,008 =	-29 391 лв.
Функционално	3 586 703 лв. x 0,000 =	0 лв.
Икономическо	3 586 703 лв. x 0,443 =	1 589 492 лв.

АВС на инфраструктурата $2\,996\,757 \text{ лв} \times 10 \% = 299\,676 \text{ лв.}$

ВЕЩНАТА СТОЙНОСТ НА ИМОТА (с неподвеждащо закръгление) 6 600 000 лева

При така изведената вещна стойност на имота текущите разходи за идентичното възпроизвеждане на новопостроената сграда са в размер на 710 лв./кв.м застроена площ.

При определяне на вещната стойност на приетата за изграждане сграда и инфраструктурата са взети предвид: конструктивно решение; технология за изпълнение; потенциално времетраене на строителството; физическо състояние; функционална пригодност; възможности за генериране на доходи, като е използвана информация от "Строителен обзор", кн. 7-8/2016 г.

4.2. ПРИХОДНА СТОЙНОСТ НА НЕЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ

При определяне на приходната стойност на имота се включва пазарната стойност на земята, амортизираната възстановителна стойност на инфраструктурата в нерентиращата земя и приходната стойност на обектите в сградата.

Разчетите за определяне стойността на имота се базират на вид бизнес, който няма определена дейност, а доходите му се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на без рискови или ограничени рискови фактори.

Пазарната стойност на земята е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, определена по-горе. Вещната стойност на инфраструктурата представлява амортизираната ѝ възстановителна стойност, определена по-горе. Приходната стойност на нежилищните имоти е определена по метода на капитализиране на бъдещи рентни приходи.

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без определящо значение на размера на инвестициите, които са вложени в него за

изграждането му и мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи, за което е изведена средна пазарна наемна цена от 8,49 евро/квадратен метър.

При определяне стойността, средната цена "наем" е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 6 месечен период на реализация за отдаване под наем за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво. Нормата на капитализация е приета 9,0%.

Капитализираната стойност на рентата определя инвестиционното ниво на стойността на имота, включваща стойността на земята, сградата/обекта и инфраструктурата.

Приходната стойност на имота е получена по формулата с анюитетния фактор:

$$ПСи = БМН \times БП \times 12 \times (1 - РНС) \times (1 - РУ) - ДЗ \times АФ - РР + ПСзи,$$

където: ПСи - приходна стойност на имота, лв.; БМН - брутен месечен наем, лв/м2; БП - бруто площ, м2; РНС - риск от несъбираемост; РУ - разходи за управление; ДЗ - дял на земята в наема; АФ - анюитетния фактор; РР - разходи за ремонт; ПСзи - пазарна стойност на земята и инфраструктурата в рентиращата земя.

Сграда - Нежилищни имоти по МСП - чрез анюитетен фактор	
Осъвременен среден пазарен наем, лв/(м2.мес.)	15,80
К за местоположение	0,10
К за изглед	
К за прилежащ терен	0,00
К за инфраструктура	0,00
К за конструкция	0,00
К за големина	0,00
К за изложение	
К за етажност	0,00
К за височина	0,00
К за асансьор	
К за енергийна ефективност	0,00
К за подобрения	0,00
К за общо състояние	0,00
К за оборудване, вкл. вградено	0,00
К за паркинг, гараж	0,00
К за КОО	0,00
Краен коефициент	1,10
Бруто площ, м2	2 775,00
Месеци, бр.	12
Брутен наем, лв./год.	578 747
Риск от несъбираемост, %	39,22%
Ефективен наем, лв./год.	351 756
Разходи за управление, %	10,00%
Нетен наем, лв./год.	316 580
Пазарна стойност на рентиращата земя, лв.	17 912
Норма на възвръщаемост, %	9,00%
Дял на рентиращата земя в наема, лв.	1 612
Дял на сградата в наема, лв.	314 968
Общ икономически срок на експлоатация, год.	50
Остатъчен икономически срок на експлоатация, год.	49
Анюитетен фактор	10,94823
Междинна стойност на сградата, лв.	3 448 345
Разходи за ремонт, лв.	0
Приходна стойност на сградата, лв.	3 448 345
Пазарна стойност на рентиращата земя, лв.	17 912
Пазарна стойност на нерентиращата земя и инфраструктурата в нея, лв.	15 587
Приходна стойност, лв.	3 481 844

**ПРИХОДНА СТОЙНОСТ НА НЕЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА
СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ (с неподвеждащо закръгление)
3 500 000 лева**

**4.3. СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА СЪС
СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ**

Сравнителната стойност е получена по метода на сравнимите продажби чрез посредствено сравнение, като са ползвани предложения за продажби на аналогични недвижими имоти, коригирани съобразно разликите в характеристиките им.

Сравнителната стойност на имота е съобразена с правото на собственост, пазара на апартаменти в подобни сгради от този тип в ЦГЧ, големина, конструкция, средна цена „продава” и др. ; пазарния статус на оценявания имот: предназначение, вид на сградата, тип строителство, конструкция, степен на завършване, външни инсталации, подобрения, амортизиране в резултат на качеството на проектиране и изпълнение, физическо остаряване, стопанисване, експлоатационно състояние, необходимите разходи за ремонт към датата на оценката и др. ;

При прилагане на метода се изхожда от цени на продажба на такива недвижими имоти, които в достатъчна степен съвпадат по отношение влияещите върху стойността характеристики с тези на подлежащия на оценка имот. При отклонения на влияещите върху стойността характеристики на сравнимите имоти, за които са изведени ориентировъчни стойности на продажба, това се отразява чрез добавки или удръжки или по друг подходящ начин.

Сравнителната стойност е определена след привеждане на средните офертни цени към очаквана нормална ликвидна стойност, за което е изведена средна пазарна цена продава от 944 евро/квадратен метър.

Алгоритъмът за определяне на нормалната ликвидна стойност в най-общ план включва: : - дисконтиране на очакваните приходи от продажба към датата на оценката; - намаляване на brutните приходи за приложимите преки и непреки разходи и коригиране с изчислените корекционни коефициенти.

В настоящата оценка средната цена “продава” е осъвременена с мораторна лихва за пропуснати ползи при забава на вземания по очакваната сделка 10,00% и 6 месечен период за продажба, след което е намалена с 5% разходи за продажба за привеждането ѝ към настоящо пазарно ниво.

Направените корекции на средната пазарна цена на аналогични имоти в района отчитат индивидуалните качества на оценявания имот.

Сграда - жилищни имоти по МСП	
Осъвременена средна пазарна цена, лв.	1 669
К за местоположение	0,10
К за изглед	0,00
К за прилежащ терен	0,00
К за инфраструктура	0,05
К за конструкция	0,00
К за големина	0,05
К за изложение	0,00
К за етажност	0,00
К за височина	0,00
К за асансьор	0,05
К за енергийна ефективност	0,05
К за подобрения	0,00
К за общо състояние	0,00
К за оборудване и обзавеждане, вкл. вградено	0,00
К за паркинг, гараж	0,00
К за КОО	0,00
Краен коефициент	1,30
Застроена площ, м2	6 475,00
Сравнителна стойност, лв. 14 048 269	

**СРАВНИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ЖИЛИЩНИТЕ ИМОТИ ОТ СГРАДА
СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ(с неподвеждащо закръгление)**

14 000 000 лева

За пазарна стойност е приета сумата от закръглената приходна стойност на сградата със смесено предназначение, която включва пазарната стойност на земята, амортизираната възстановителна стойност на инфраструктурата в нерентиращата земя и приходната стойност на нежилищните обекти в сградата и сравнителната стойност на жилищните обекти в сградата

**ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СГРАДА СЪС СМЕСЕНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ
(с неподвеждащо закръгление)**

20 800 000 лв.

При така изведената пазарна стойност на имота като цяло, пазарната стойност на един квадратен метър от новопостроената сграда ще е в размер на 2250 лв./кв.м застроена площ.

4.4. От общата РЗП на бъдещото застрояване от 9250 кв.м, получена като произведение от общата площ на имотите(1850 кв.м) и коефициента на интензивност(5,0). Със съсобствениците в имотите е договорено обезщетение в новопостроената сграда, в размер на 50% от полагащата им се РЗП, получена за всеки един, като произведение от площта на собствената идеална част от земята по Кинт. Ангажимента на „ТСИНВЕСТ БУРГАС“ ЕАД към получаваните обекти в етажната собственост на съсобствениците е, обектите да са със степен на завършване „на тапа“, а на общите части да са завършени на 100%, е направено разпределението на общата РЗП, съобразно таблицата по-горе, което се разпределя, както следва:

- За обезщетение на съсобствениците, в т.ч. и „Трансстрой – Бургас“ АД, общо РЗП от 2755 кв.м, която по определената себестойност на строителството в размер на 710 лв./кв.м е общо за сумата 1 956 050 лева;

- За собствени нужди на „ТСИинвест Бургас“ ЕАД за офиси и складови помещения общо РЗП от 250 кв.м по 710 лв./кв.м, общо за 177 500 лева;

- За продажба от „ТСИинвест Бургас“ ЕАД, в т.ч. жилищни и нежилищни имоти за с общо РЗП около 6 250 кв.м по пазарна стойност от 2250 лв./кв.м, общо за 14 062 500 лева.

4.5. ИКОНОМИЧЕСКИ ЕФЕКТ ЗА „ТРАНССТРОЙ – БУРГАС“ АД:

4.5.1. При апортиране на недвижимия имот – терен и сграда, дружеството отписва нетекущи материални активи и придобива финансови активи – акции в новоучреденото дружество. Не се реализира нито печалба, нито загуба от апорта. Разликата между балансовата стойност на предоставените активи и стойността на придобитите акции се отразява като *резерв*, който ще се отрази като печалба при реализация (продажба) на придобитите акции.

4.5.2. Теренът е отразен в баланса на дружеството по преоценена стойност, съгласно преценка извършена през 2002 г., като размерът на преоценката е 145 хил.лв. Тази стойност ще се отрази като приход на „Трансстрой – Бургас“ АД в годината на апорта.

4.5.3. Дружеството-майка ще придобие нови нежилищни и жилищни имоти от общата РЗП на сградата, отговарящи на 50% от предоставените площи от съществуващата съсобственост в описаните недвижими имоти, а именно РЗП от около 1525 кв.м. По така представените показатели пазарната стойност на новите собствени помещения ще е в размер на 3 431 250 лв.

4.5.4. От реализираните продажби от „ТСИинвест Бургас“ ЕАД, след приспадане на разходите ще се генерира печалба около 6800 хил.лв. Съответно разпределеният дивидент в размер на 80% от нея, след приспадане на дължимия корпоративен данък – 10% ще възлиза на 4900 хил.лв и ще бъде разпределен след изготвяне и подаване на ГФО за 2019 г.

4.5.5. За финансиране на цялостното изграждане на сграда със смесено предназначение, „ТСИинвест Бургас“ ЕАД ще кандидатства за отпускане на банков кредит, в размер на 3 500 хил. лева, залог за което ще е ипотека върху апортирания имот.

4.5.6. Икономическият ефект за „Трансстрой - Бургас“ АД за следващите четири години, след текущата, т.е към 31.12.2020г. е отразен в следната таблица:

Хил.лв.

Собствен капитал	31.12. 2016г.	31.12. 2017г.	31.12. 2018г.	31.12. 2019г.	31.12. 2020г.
Основен капитал	88	88	88	88	88
Резерв от последващи оценки	3698	3553	3553	3553	3553
Общи резерви	9	9	9	9	9
Други резерви	807	807	807	807	807
Натрупана загуба от минали години	-11108	-11088	-9788	-4788	-
Натрупани печалби					12

Текуща печалба след данъците	20	1300	5000	4800	680
Получени дивиденди	-	-	-	-	4900
Общо собствен капитал	-6486	-5331	-331	4469	10049

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.

Осъществяването и реализацията на този проект, по представените предварителни изчисления ще е в големи размери и има вероятност да се измени предмета на основна дейност на „Трансстрой – Бургас“ АД, ако същия се реализира през дружеството „майка“. Това ще попречи за доказване на приходите от строителната дейност при бъдещи участия на „Трансстрой – Бургас“ АД в процедури за обществени поръчки.

С настоящото описание на икономическата изгода на сделката, несъмнено се налага извода за целесъобразност от отделянето на тази дейност в новото дъщерно дружество. Част от реализираните печалби с „ТСИинвест Бургас“ ЕАД ще се разпределят като дивидент към „Трансстрой – Бургас“ АД. С получените дивиденди, които са необлагаеми приходи, и реализираните печалби от СМР от „Трансстрой – Бургас“ АД ще може по-бързо да приспадне натрупаните загуби и дружеството да реализира положителни финансови резултати и съответно положителна стойност на собствения капитал. Това от своя страна, че доведе до наличен капитал за разпределяне на дивиденди или нови инвестиции. С останалата част от натрупаната печалба в „ТСИинвест Бургас“ ЕАД ще може да инвестира в нови терени за последващо инвестиционно високо строителство.

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 ЗППЗК, 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 съсед: 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-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 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.

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-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 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. Срецу 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 общото събрание на акционерите на „ТРАНССТРОЙ- БУРГАС“ АД, насрочено за 14.06.2017 г.

УПРАВИТЕЛЕН СЪВЕТ НА „ТРАНССТРОЙ-БУРГАС“ АД:

1. _____

(Николай Милев Милев)

2. _____

(Гергана Господинова Николова)

3. _____

(Валентин Стойнев Борисов)