



**КРАСНАЯ
ПОЛЯНА** | КУРОРТ

НАО «Красная поляна»
354000, г. Сочи,
Северная ул., 14а

Тел./факс: +7 (862) 243-91-10
e-mail: info@kpresort.ru
krasnayapolyanaresort.ru

№ 1598 от 14.09.2022

Заместителю Министра
экономического развития
Российской Федерации

С.М. Назарову

Копия: Генеральному директору
АО «Кавказ.РФ»

Х.Х. Тимижеву

*О предоставлении предложений
к проектам документов КАВКАЗ.РФ*

Уважаемый Сергей Макарович!

По итогам рассмотрения проекта акционерного соглашения между акционерами АО «Управляющая компания Архыз» (далее – Общество) и проекта договора купли-продажи акций Общества, размещенным на официальном сайте АО «Кавказ.РФ» (извещение о проведении запроса информации от 26.08.2022), направляем предложения по изменению указанных документов, а также по условиям конкурса.

Приложение: предложения на 2 л.

С уважением,

Заместитель генерального директора
по инвестициям и финансам

А.М. Плахтеев

С.К. Данилова
+7-918-24-579-38

Акционерное общество
«КАВКАЗ.РФ»
Вх. № ВП-22-7263
от «14» сентября 2022г.
Осн. док. 1 прилож. в эл. виде

Предложения по внесению изменений в проект акционерного соглашения между акционерами АО «Управляющая компания Архыз», проект договора купли-продажи акций общества, а также в условия конкурса по состоянию на 14.09.2022.

1.	Формула определения цены конкурса, сроки исполнения обязательств	<p>1. Порядок определения цены не должен содержать условия приведения будущих платежей к 17 млрд. рублей. Условия конкурса, одобренные Президентом, предусматривают оплату цены акций по номинальной стоимости в периодах.</p> <p><i>Продажа акций осуществляется по сути по первоначальной балансовой стоимости имущества. Размер денежного потока от эксплуатации имущества (EBITDA) составляет порядка 300 млн. рублей. Показатель ДОЛГ/EBITDA при таких условиях равен порядка 50, то есть окупаемость имущества для Инвестора составит порядка 50 лет (без учета процентов). Таким образом, рыночная стоимость имущества исходя из денежного потока должна быть меньше. Формирование цены продажи исходя из дисконтирования 17 млрд. рублей к текущему моменту компенсирует затраты Инвестора на покупку акций, в противном случае у Инвестора возникают дополнительные обязательства (к обязательствам по развитию курорта) по оплате АО «КАВКАЗ.РФ» акций АО УК «Архыз». При этом АО «КАВКАЗ.РФ» получит дополнительный доход, поскольку передаваемое имущество на балансе общества амортизировано.</i></p> <p>2. Сроки выкупа:</p> <p>2.1. срок выкупа 25% акций - не ранее 4 лет при условии выполнения горнолыжной инфраструктуры</p> <p>2.2. срок выкупа остальных акций - не ранее 8 лет при условии выполнения туристской составляющей.</p> <p>3. Срок исполнения инвестиционных обязательств может быть перенесен по директиве Правительства РФ на обоснованный срок.</p>
2.	Графики строительства	<p>1. Промежуточный этап Графика строительства Горнолыжных объектов: не позднее 2 (двух) лет с Даты Договора представление разрешений на строительство Горнолыжных объектов, составляющих в совокупности не менее 60% от объема всех Горнолыжных объектов.</p> <p>2. Промежуточные этапы Графика строительства Коммерческих объектов: по окончании 4 (четырёх) лет с Даты Договора количество мест в гостиницах должно составить не менее 2 000 (двух тысяч) мест, по окончании 6 (шести) лет – не менее 4 000 (четырёх тысяч) мест.</p>
3.	Бизнес-план, инвестбюджет мастер-план	Согласование Советом директоров большинством голосов.
4.	Залог акций	Акции Инвестора не должны передаваться в залог в пользу АО «КАВКАЗ.РФ», поскольку риски АО «КАВКАЗ.РФ» покрываются правом на расторжение ДКП. У Инвестора должна быть возможность передачи акций в залог банку-кредитору.
5.	Кредиты и займы	Инвестору должна быть предоставлена возможность кредитования в рамках утвержденного инвестиционного бюджета без ограничений со стороны АО «КАВКАЗ.РФ».

6.	Доверительное управление	Институт доверительного управление в значительной степени упростит взаимоотношения сторон и повысит эффективность корпоративного управления АО УК «Архыз». Договор предлагается заключить после утверждения бизнес-плана, мастер-плана и инвестиционного бюджета.
7.	Оценка Имущества	Реальная стоимость имущества намного ниже балансовой. Независимая оценка должна проводиться с учетом результатов технического аудита в целях исключения риска передачи имущества с недочетами. При оплате акций дополнительного выпуска величина денежной оценки имущества не может быть выше цены, определенной оценщиком (часть 3 статьи 34 закона об АО). Таким образом, цена продажа акций должна быть определена не как наибольшая из величин (рыночная или балансовая стоимость), а равна стоимости внесенного имущества.
8.	Предлагаемые условия расторжения договора	<ol style="list-style-type: none"> В случае Существенных нарушений. <ol style="list-style-type: none"> Нарушение по приведению устава в соответствие с Акционерным соглашением; Нарушение по голосованию за членов совета директоров Общества от АО «КАВКАЗ.РФ», назначению финансового контролера от АО «КАВКАЗ.РФ»; несогласованная смена контроля; по голосованию за выпуск дополнительных акций и по приобретению указанных акций у АО «КАВКАЗ.РФ»; неустранение нарушения финансовых ковенантов в течение 1 года: <ol style="list-style-type: none"> 1.5.1. размер чистых активов Общества должен сохранять положительное значение. При этом обязательство не является нарушенным при условии отсутствия нарушений кредитных обязательств. <p><i>Остальные Существенные нарушения в виде нарушения Соглашения об управлении ОЭЗ, страхования, залоговых сделок, сделок по привлечению кредитов, по изменению места нахождения Общества на г. Москва должны быть исключены как несоразмерные допущенным нарушениям.</i></p> В случае нарушения основных этапов Графика строительства Горнолыжных (4 года) и Туристских (8 лет) объектов и неустранения сроков с учетом директивы Правительства более чем на 6 месяцев.
9.	Предлагаемые денежные штрафы	<ol style="list-style-type: none"> 50 000 рублей за каждый день просрочки на нарушения инвестором промежуточных и основных этапов Графика исполнения Инвестиционных обязательств. Штраф не применяется в случае изменения срока через директиву Правительства РФ. 0,1% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки за просрочку уплаты покупной цены. 10 миллионов рублей в случае несвоевременной регистрации построенных Горнолыжных и Коммерческих объектов.
10.	Тупиковая ситуация	Переговоры и принятие решение на вышестоящем уровне (акционеров и их органов управления).
11.	Иные условия	Необходимо предусмотреть в договорной документации переходный период, в рамках которого с участием сторон должна быть создана комиссия по анализу наличия и состояния переданных АО УК «Архыз» объектов. В случае физического отсутствия объектов, переданных АО УК «Архыз», Инвестор должен иметь право требовать от КАВКАЗ.РФ возмещения соответствующих потерь.