

ИНВЕСТИЦИОННО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

TERM SHEET — индикативни условия

Придобиване на урегулирани поземлени имоти в Клъстър F на комплекс OKOL Lake Park с договорен механизъм за изкупуване и целева доходност 15% годишно

„Голф Окол“ ЕАД, дружеството-собственик и девелопер на комплекса OKOL Lake Park (голф и езерен курорт на 25 минути от София), предлага на ограничен кръг инвеститори придобиването на портфейл от урегулирани поземлени имоти (УПИ) по влязъл в сила ПУП, с ясно дефинирани условия за изкупуване на парцелите в рамките на 36 месеца. Инвестицията съчетава текуща доходност с реална собственост върху земя в комплекс с активни продажби и изградена инфраструктура.

Възможността в резюме

Актив	Отделни УПИ по одобрен и влязъл в сила ПУП, Клъстър F, комплекс OKOL Lake Park, землище с. Горни Окол, община Самоков.
Общ обхват	28 117 кв.м. (≈ 28,1 дка) в пет самостоятелни масива от по няколко съседни УПИ: 6 780 / 6 896 / 6 207 / 4 835 / 3 399 кв.м. — виж Приложение А (генерален план с обозначени масиви и площи).
Делимост	Всеки масив може да формира отделна самостоятелна сделка. Предложението не е обвързано с целия обхват — възможни са сделки за един масив, комбинация от масиви или целия портфейл.
Входна цена	100 €/кв.м. без ДДС, платима изцяло при прехвърлянето.
Целева доходност	15% годишно върху вложената сума (без ДДС), изчислена на дневна база, реализирана чрез формулната цена на изкупуване.
Хоризонт	До 36 месеца от придобиването.
Изход	Изкупуване на парцелите по формулна цена — поетапно, парцел по парцел, при реализираните от „Голф Окол“ продажби към крайни клиенти. След 36-ия месец неизкупените имоти остават собственост на инвеститора, при пълна свобода на разпореждане.
Прехвърляне	Нотариален акт на пълната договорена цена; имотите се прехвърлят свободни от тежести; разплащане и разпределение през ескроу сметка.

Купувач по сделката може да бъде търговско дружество (включително новоучредено SPV), регистрирано по ЗДДС. ДДС върху цената е възстановим по общия ред.

Механизъм на сделката

1. Придобиване	Инвеститорът придобива избраните масиви на цена 100 €/кв.м. без ДДС. Прехвърлянето е с нотариален акт на пълната цена, имотите — чисти от тежести, парите — през ескроу.
2. Период на държане	„Голф Окол“ развива комплекса, администрира и финансира устройствените процедури и маркетира парцелите към крайни клиенти по модела „земя напред“: клиентът придобива парцела и възлага строителството на девелопера.
3. Поетапен изход	При всяка клиентска сделка съответният УПИ се изкупува от „Голф Окол“ или директно от посочения краен клиент на Формулната цена. Изкупуванията са на ниво отделен парцел; доходността тече върху остатъчната вложена сума до всяко плащане.
4. Финал	След изтичане на 36-ия месец механизмът се прекратява за неизкупения остатък — имотите остават собственост на инвеститора, без каквито и да е ограничения за разпореждане.

Формулна цена на изкупуване

$$P = S \times 100 \text{ €} \times (1 + 0,15 \times d / 365)$$

където S е площта на изкупувания парцел в кв.м., а d — броят дни от плащането на входната цена до плащането на изкупната цена. Проста лихва, дневна база, всички стойности без ДДС.

Момент на изкупуване	d (дни)	Коефициент	Изкупна цена, €/кв.м.	На 1 000 кв.м.
6 месеца	182	1,0748	107,48	107 479 €
12 месеца	365	1,1500	115,00	115 000 €
24 месеца	730	1,3000	130,00	130 000 €
36 месеца	1 095	1,4500	145,00	145 000 €

Селекция на масивите и делимост

Включените масиви са целенасочена селекция от най-бързо реализуемите зони на Клъстър F, а не остатъчен инвентар: първа линия към голф игрището, по протежение на изградената вътрешна улична мрежа, в непосредствено съседство с реализирани и в строеж къщи. Довеждащата инфраструктура — пътен достъп, електрозахранване, ВиК — е изградена или в завършваща фаза за всички масиви, което позволява клиентски продажби и строителство без инфраструктурен риск и период на изчакване. Селекцията цели кратък цикъл на реализация — фактор, който при формулния механизъм работи в полза и на двете страни.

Всеки масив обединява няколко съседни УПИ (обща квадратура — върху плана в Приложение А) и е завършен, самостоятелно реализуем пакет. Възможни са сделки за отделен масив, комбинация от масиви или целия портфейл; минимален обхват — един масив. Точните идентификатори, скици и площи по отделни УПИ се предоставят с информационния пакет след подписване на NDA.

Защо OKOL Lake Park

OKOL Lake Park е мащабен голф и езерен курорт до язовир Искър, на около 25 минути от София — 18-дупково шампионско голф игрище, изградена вътрешна инфраструктура, действащи продажби на къщи и стартирало строителство на хотелската част. Клъстър F е зоната за индивидуално жилищно застрояване с директен достъп до голф игрището. Парцелите в комплекса се реализират към крайни клиенти на цени, съществено надвишаващи входната цена по настоящото предложение — разликата формира буфера, от който се финансира доходността на инвеститора.

Условия и структура

Страни	Продавач: „Голф Окол“ ЕАД. Купувач: търговско дружество по избор на инвеститора (вкл. SPV), регистрирано по ЗДДС.
Документация	Нотариален акт за продажба + споразумение за механизма на изкупуване (писмена форма, определен срок), изготвени от водеща адвокатска кантора; единен нотариус и ескроу агент за всички разплащания.
Отлагателни условия	Финализиране на текущите рамкови договорености на проекта с финансиращите институции (в напреднала фаза); правен due diligence на купувача; корпоративни одобрения на страните.
Чистота на актива	Имотите се прехвърлят свободни от ипотеки, тежести и права на трети лица; пазарна оценка от лицензиран независим оценител се прилага към досието на сделката.
Данъци и разходи	Сделката е облагаема доставка по ЗДДС (20%, възстановим за купувача). Разпределението на придобивните разходи (местен данък, нотариални и вписни такси) — предмет на договаряне.
Устройствени процедури	Всички процедури по ПУП/ИПРЗ за нуждите на клиентските продажби се администрат и финансират от „Голф Окол“, без ангажимент и разходи за инвеститора.

Процес и следващи стъпки

Стъпка 1	Подписване на споразумение за конфиденциалност (NDA).
Стъпка 2	Информационен пакет: идентификатори и скици на УПИ, квадратури по масиви, ПУП статут, ценови нива на клиентските продажби, проект на договорна документация.
Стъпка 3	Индикативно писмо за интерес: избрани масиви, обхват, коментари по условията. Срок за индикации: [●].
Стъпка 4	Финална документация и закриване през ескроу — индикативно 4-6 седмици от индикацията.

Контакт

„Голф Окол“ ЕАД · [лице за контакт] · [телефон] · [e-mail] · [адрес]

Настоящият документ има индикативен характер и е предназначен единствено за адресата му. Той не представлява публично предлагане на ценни книжа, инвестиционен съвет или обвързващо предложение по смисъла на действащото законодателство и не поражда задължения за никоя от страните. Всички параметри подлежат на договаряне, потвърждаване в окончателна документация и получаване на приложимите съгласия и одобрения. Възпроизвеждането или предоставянето на документа на трети лица без изричното писмено съгласие на „Голф Окол“ ЕАД не се допуска.

