



CRNA GORA

SEKRETARIJAT ZA RAZVOJNE PROJEKTE

Broj: 01-8/19

Podgorica, 29. januar 2015. godine

VLADA CRNE GORE
KOMISIJA ZA EKONOMSKU POLITIKU I FINANSIJSKI SISTEM

PREDMET: *Predlog kompanije „Luštica Development“ AD Tivat u vezi sa plaćanjem Dodatne godišnje zakupnine shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji*

Kompanija „Luštica Development“ AD Tivat, obratila se Sekretarijatu za razvojne projekte dopisom br. 04/2015, od 15. januara tekuće godine, u vezi sa plaćanjem „Dodatne godišnje zakupnine“, shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji, koji je zaključen 23. oktobra 2009. godine između Vlade Crne Gore, Opštine Tivat i kompanije „Luštica Development“ AD Podgorica, koji je stupio na snagu 11. oktobra 2013. godine.

Kompanija „Luštica Development“ AD osnovana je 7. maja 2008. godine, kao društvo sa stoprocentnim vlasništvom Države, sa ukupno 25.000 akcija, čija je nominalna vrijednost akcije iznosila 1,00 €. Nakon sprovedenog tenderskog postupka i zaključenja Ugovora o kupovini akcija u vezi sa prodajom i kupovinom 90% emitovanog akcijskog kapitala u Luštica Development AD, između Vlade Crne Gore i kompanija Orascom Development Holding AG, Orascom Hotels & Development SAE, Orascom Hotels Holding SAE i ONSA Holding Ltd, 23. oktobra 2009. godine, u vlasništvu Države ostalo je 2.500 akcija nominalne vrijednosti 1,00 €, odnosno 10% akcijskog kapitala.

Predstavnici kompanije „Luštica Development“ informisali su nas, predmetnim dopisom, da je kompanija „Orascom Development Holding“ AG, većinski vlasnik „Luštica Development“ AD, ispunila svoju ugovornu obavezu u vezi sa dokapitalizacijom i povećanjem akcionarskog kapitala društva „Luštica Development“ AD u gotovom novcu, u iznosu od 10.000.000 € (deset miliona eura), u toku prve godine nakon stupanja na snagu Ugovora o zakupu i izgradnji. Time je akcijski kapital društva uvećan sa početnih 25.000 € na 10.025.000 € sa nominalnom vrijednošću jedne akcije od 1 € (jedan euro).

Predmetnim dopisom predloženo je da se, u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji, na ime isplate Dodatne godišnje zakupnine u prvoj godini zakupa, Vladi Crne Gore izda 1.000.000 akcija u vrijednosti od 1,00 € po akciji.

Ugovor o zakupu i izgradnji, u članu 17.1.2 dodatnu godišnju zakupninu („Godišnju zakupninu“) definiše kao fiksni iznos od 1.000.000 € (jednog miliona eura) koji će se



plaćati godišnje tokom prvih deset godina roka zakupa. Takođe, član 17.1.2.2 Ugovora o zakupu i izgradnji, definiše da će ***dodatna godišnja zakupnina biti plaćana u naturi u formi izdavanja Vladi običnih akcija u kompaniji „Luštica Development“ AD, koje će se vrednovati po „pravičnoj tržišnoj vrijednosti“ i plaćati u januaru svake godine do i uključujući desetu godinu zakupa***, pri čemu će ostali akcionari imati pravo da u gotovini učestvuju u svakoj takvoj dokapitalizaciji.

Pravična tržišna vrijednost običnih akcija kompanije „Luštica Development“ AD, shodno članu 17.1.2.3 navedenog Ugovora, predstavljaće: (i) ako je kompanija „Luštica Development“ AD uvrštena na berzi, prosječnu vrijednost običnih akcija kompanije za period od šezdeset dana prije drugog januara svake godine do desete godine; ili (ii) ako kompanija „Luštica Development“ AD nije uvrštena na berzu, onu vrijednost običnih akcija kako je dogovore ugovorne strane do kraja januara svake godine; ili (iii) ako strane ne postignu dogovor u predviđenom roku, cijenu će odrediti međunarodno priznata firma računovođa („Ekspert“) koju ugovorne strane odaberu do 15. februara ili koju, po isteku navedenog roka, imenuje predsjednik Međunarodne trgovinske komore, na zahtjev bilo koje od ugovornih strana. Strane prihvataju da će Ekspert imati instrukciju da utvrdi pravičnu tržišnu vrijednost na osnovu prodaje običnih akcija kompanije „Luštica Development“ AD između voljnog prodavca i voljnog kupca ugovorene službeno i takođe na osnovu vrijednosti imovine predmetne kompanije.

S tim u vezi, „Luštica Development“ AD zatražila je saglasnost Vlade Crne Gore na predlog da, u svrhu izdavanja akcija Vladi Crne Gore, pravična tržišna vrijednost akcijskog kapitala Luštice bude jednaka nominalnoj vrijednosti, te su, u skladu sa navedenim, iskazali spremnost da Vladi izdaju 1.000.000 akcija u vrijednosti od 1€ po akciji, kao isplatu Dodatne godišnje zakupnine za prvu godinu zakupa. ***U slučaju da Vlada prihvati navedeni predlog, u trenutku kada joj bude izdato 1.000.000 akcija, Vlada Crne Gore će imati učešće oko 9,07% u ukupnom akcijskom kapitalu kompanije „Luštica Development“ AD Tivat.***

Na zahtjev Sekretarijata, dostavljena su mišljenja Ministarstva finansija i Ministarstva održivog razvoja i turizma na navedeni predlog, koja dostavljamo u prilogu ovog dokumenta.

Takođe, u pravcu razmatranja dostavljenog predloga, od predstavnika Centralne depozitarne agencije i „Montenegroberze“ AD je, iz domena njihovih nadležnosti, zatraženo dostavljanje informacija u vezi sa strukturom kapitala i akcionara, kao i berzanskim poslovanjem kompanije „Luštica Development“ AD.

Centralna depozitarna agencija, dopisom br. 06-08, od 23. januara tekuće godine, informisala je Sekretarijat za razvojne projekte o sljedećem: ukupan broj akcija kompanije „Luštica Development“ AD na dan 22.01.2015. godine iznosi 10.025.000, od čega je 10.012.750 ili 99,8778% u vlasništvu kompanije „Orascom Development Holding“ AG, 9.748 ili 0,0972% u vlasništvu kompanije „ONSA Holding“ LTD, 2.500 ili 0,0249% u vlasništvu Države Crne Gore, 1 akcija u vlasništvu kompanije „Orascom Hotels & Development“ SAE i 1 akcija u vlasništvu kompanije „Orascom Hotels Holding“ SAE, pri čemu nominalna vrijednost akcijskog kapitala iznosi 10.025.000,00 €, odnosno nominalna vrijednost akcije je 1,00 €.



„Montenegroberza“ AD, dopisom br. 19/02, od 22. januara tekuće godine, obavijestila je Sekretarijat za razvojne projekte da u periodu od 02.11.2014. do 02.01.2015. godine na Montenegroberzi AD Podgorica nije sklopljena niti jedna transakcija akcijama emitenta Luštica Development AD Tivat što podrazumijeva da nije došlo ni do formiranja tržišne cijene akcija.

Imajući u vidu navedeno, iako je kompanija „Luštica Development“ AD uvštena na berzu, nije moguće utvrditi pravičnu tržišnu vrijednost običnih akcija predmetne kompanije, jer u Ugovorom definisanom periodu (šezdeset dana prije drugog januara) nije bilo trgovine akcijama kompanije „Luštica Development“ AD na berzi, pa samim tim nije bilo moguće utvrditi prosječnu vrijednost njenih običnih akcija u navedenom periodu.

Nemogućnost utvrđivanja pravične tržišne vrijednosti običnih akcija kompanije „Luštica Development“ AD posredstvom prosječne cijene njenih akcija postignutoj u trgovini na berzi u periodu od 02. novembra 2014. do 02. januara 2015. godine, ostavlja dvije mogućnosti predviđene ugovorom:

- 1) prihvatanje predloga kompanije „Luštica Development“ AD, da pravična tržišna vrijednost običnih akcija navedene kompanije bude jednaka njihovoj nominalnoj vrijednosti, shodno čemu će kompanija „Luštica Development“ AD izdati Vladi 1.000.000 akcija po cijeni od 1,00 euro po akciji; ili
- 2) započinjanje procedure, u saradnji sa kompanijom „Luštica Development“ AD, u vezi sa određivanjem međunarodno priznate firme računovođa, koja će odrediti pravičnu tržišnu vrijednost običnih akcija kompanije „Luštica Development“ AD.

U vezi sa navedenim, analizirajući dostavljenu dokumentaciju i mišljenja nadležnih organa, predlažemo da Vlada Crne Gore usvoji sljedeće zaključke:

1. Vlada Crne Gore razmotrila je Predlog kompanije „Luštica Development“ AD Tivat u vezi sa plaćanjem Dodatne godišnje zakupnine shodno Ugovoru o zakupu i izgradnji.
2. Vlada Crne Gore saglasna je sa predlogom kompanije „Luštica Development“ AD Tivat da „Luštica Development“ AD izda 1.000.000 akcija Vladi Crne Gore u vrijednosti od 1,00 € po akciji, na ime isplate Dodatne godišnje zakupnine u prvoj godini zakupa.
3. Zadužuje se Sekretarijat za razvojne projekte da informiše kompaniju „Luštica Development“ AD Tivat o prihvatanju predloga da „Luštica Development“ AD izda 1.000.000 akcija Vladi Crne Gore u vrijednosti od 1,00 € po akciji, na ime isplate Dodatne godišnje zakupnine u prvoj godini zakupa.

S poštovanjem,

v.d. **SEKRETAR** – a
Biserka Dragičević

