

**ИСКАНЕ ЗА ОДОБРЕНИЕ ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК ВЪВ ВРЪЗКА СЪС СДЕЛКА  
ПО ЧЛ. 114, АЛ. 3 ОТ ЗППЦК ОТ  
"БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД**

**I. ЦЕЛ НА ИСКАНЕТО**

Изготвянето на настоящото искане е наложено от обстоятелството, че "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД е дъщерно дружество на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ и планира да бъде извършена сделка по чл. 114, ал. 3, т. 1, б. „а" от ЗППЦК от страна на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, а именно сделка, в резултат на която дъщерното дружество предоставя като обезпечение активи на обща стойност една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество.

Целта на настоящото искане е да се предостави на управителния орган на публичното дружество – Съвета на директорите на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ информация относно целесъобразността и съществените условия на сделката по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, включително предмет, страни, стойност, срок и участие на заинтересовани лица, както и съответните счетоводни баланси, стойностите които са използвани във връзка с преценката за преминаването на съответния праг по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, с оглед вземане на информирано решение от Управителния орган на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за одобряване на посочената сделка.

**II. СЪЩЕСТВЕНИ УСЛОВИЯ НА СДЕЛКАТА**

**1. Страни по сделката:**

"БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК 203817664, гр. Варна, ул."Хаджи Стамат Сидеров" № 10, ет. 1, ап. 1, чрез ЛЮДМИЛА НИКОЛОВА ДАСКАЛОВА

„АБВ Инвестиции“ ЕООД, ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, район Одесос, бул. „Княз Борис I-ви“ № 7, ет. 2, в качеството си на Довереник на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, с присвоен ISIN код BG2100013213, издадени от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

**2. Предмет на сделката:**

С настоящото "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД иска одобрение от Управителния орган на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ с цел да обезпечи облигационния заем на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, в качеството си на емитент по емисията облигации с ISIN код BG2100013213, и да предложи обезпечение чрез учредяване на първа по ред ипотека в полза на Довереника на облигационерите, върху недвижим имот, собственост на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, ЕИК 203817664 (дружество, което е еднолична собственост на емитента "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ), а именно:

- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 02508.55.149** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2024 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение: заповед КД-14-08-1452/25.07.2006 г., с адрес на поземления имот: гр. Балчик , Промислена зона, ул. „Дунав“, с площ на имота: 13 300 кв.м., с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **за друг вид производство, складов обект**, номер по предходен план: 55.11, при съседни на поземления имот: 02508.55.107, 02508.55.159, 02508.55.160, 02508.68.35, 02508.69.30, 02508.55.6, 0208.55.2024, ведно с построените в него:
  - **Сграда с идентификатор 02508.55.149.1** със застроена площ по скица: 4 133 кв.м /четири хиляди сто тридесет и три квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: Промислена сграда

- **Сграда с идентификатор 02508.55.149.2** със застроена площ по скица: 404 кв.м /четирисотин и четири квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: Промислена сграда
- **Сграда с идентификатор 02508.55.149.3** със застроена площ по скица: 37 кв.м /тридесет и седем квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: Промислена сграда
- **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 02508.55.102** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2024 г. на Изпълнителния директор на АК, последно изменение: няма заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Балчик, с площ на имота: 25 911 кв.м., с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **ниско застрояване (до 10 м.)**, номер по предходен план: 100, при съседни на поземления имот: 02508.55.104, 02508.55.103, 02508.116.611, 02508.69.1, 02508.55.196, ведно с построените в него:
  - **Сграда с идентификатор 02508.55.102.3** със застроена площ по скица: 48 кв. м /четиридесет и осем квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: Жилищна сграда

### **3. Участие на заинтересовани лица в сделката:**

Съгласно разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

Към момента на изготвяне на настоящото искане, в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

### **4. Цена, условия и срок на сделката:**

Максималната стойност на обезпечението по емисия облигации с ISIN код: BG2100013213 е в размер на 5 216 610 лв., при условията описани в т. 2. Очакваната дата за промени в обезпечението по облигационния заем и учредяване на първа по ред ипотека в полза на Довереника на облигационерите е до края на м. септември 2024 г.

### **5. Лица, в чиято полза се сключва сделката:**

Сделката се сключва в полза на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ.

### **6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК:**

6.1. Приложим праг по чл. 114, ал. 3, т. 1 от ЗППЦК

Съгласно чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват непублично дружество, което е дъщерно на публично дружество, включително лицата, представители на юридическо лице, което е член на управителния орган на такова дружество, не могат да извършват определен кръг сделки, без да бъдат изрично овластени за това от управителния орган на публичното дружество. Съгласно чл. 114, ал. 3, т. 1 от

ЗППЦК в кръга на тези сделки са включени сделки, в резултат на които дъщерното дружество придобива, прехвърля, предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество;

б) пет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество, когато в сделките участват заинтересовани лица;

В изпълнение на разглежданата сделка "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД ще предостави като обезпечение активи на обща стойност 5 216 610 лв. Доколкото не участват заинтересовани лица, релевантният праг, спрямо който следва да се извърши преценката на нейната стойност, е този по чл. 114, ал. 3, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, а именно: една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество.

Съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2023 г., активите на "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД са на обща стойност от 12 225 000 лева. Приложимият към сделката стойностен праг – една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на дъщерното дружество, е в размер на 4 075 000 лева.

#### **7. Целесъобразност на сделката:**

"БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД ще даде възможност за осъществяване на сделки от Дружеството-майка, с които да бъдат осигурени средства за осъществяване на инвестиционна програма на групата:

- запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и реализиране на доходност на база разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- инвестиране в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез трети лица ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, аренда или продава, или извършва строителство и одобрения.
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на Дружеството-майка чрез активно управление на портфейл от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на Дружеството-майка;
- осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и продажбата им;
- извършване на необходимите увеличения на капитала, включително и с цел обезпечаване структурирането на балансиран портфейл от недвижими имоти.

Въз основа на гореизложеното, моля в качеството Ви на управителен орган на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ- публичното дружество-майка да дадете предварително одобрение за обезпечение чрез учредяване на първа по ред ипотeka в полза на Довереника на облигационерите, върху недвижим имот, собственост на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД,

Дата: 17.06.2024 г.

ЗА „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД:

.....  
ЛЮДМИЛА ДАСКАЛОВА  
Изпълнителен директор