

**ИСКАНЕ ЗА ОДОБРЕНИЕ ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК ВЪВ ВРЪЗКА СЪС СДЕЛКА
ПО ЧЛ. 114, АЛ. 3 ОТ ЗППЦК ОТ
„ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД**

I. ЦЕЛ НА ИСКАНЕТО

Изготвянето на настоящото искане е наложено от обстоятелството, че „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД 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 „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, 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:

„ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 124060334, 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 „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД 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 „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 124060334 (дружество, което е еднолична собственост на емитента "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ), а именно:

Ваканционен туристически комплекс с жилища за сезонно обитаване „Каварна гардънс“, гр. Каварна:

1.1. Поземлен имот с идентификатор 35064.501.9770, находящ се в гр. Каварна, „Крайбрежна зона“, ул. „10-та“, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 15 042 кв. м, стар номер 3305, квартал 318, парцел XVII, ведно с изградените в него:

1.1.1. Сграда 35064.501.9770.1, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 546 кв.м.;

1.1.2. Сграда 35064.501.9770.2, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 546 кв.м.;

1.1.3. Сграда 35064.501.9770.3, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 546 кв.м.;

1.1.4. Сграда 35064.501.9770.4, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 287 кв.м.;

1.1.5. Сграда 35064.501.9770.5, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 546 кв.м.;

1.1.6. Сграда 35064.501.9770.6, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за обществено хранене, брой етажи 1, застроена площ 322 кв.м.;

1.1.7. Сграда 35064.501.9770.7, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 287 кв.м.;

1.1.8. Сграда 35064.501.9770.8, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, вид собств. Частна, функц. предн. Жилищна сграда - многофамилна, брой етажи 4, застроена площ 546 кв.м.;

1.1.9. Сграда 35064.501.9774.1, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, п.к. 9650, м. ДОЛИНАТА ДО МОРЕТО, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 11 кв.м.;

1.1.10. Сграда 35064.501.9773.1, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, п.к. 9650, м. ДОЛИНАТА ДО МОРЕТО, вид собств. Частна, функц. предн. Сграда за енергопроизводство, брой етажи 1, застроена площ 9 кв.м.

1.2. Поземлен имот 35064.501.9772, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, п.к. 9650, КРАЙБРЕЖНА ЗОНА, ул. 10 - та, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг обществен обект, комплекс, площ 13004 кв. м, стар номер 3305, квартал 323, парцел XII;

1.3. Поземлен имот 35064.501.9773, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, п.к. 9650, КРАЙБРЕЖНА ЗОНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 90 кв. м, стар номер 3305, квартал 318;

1.4. Поземлен имот 35064.501.9774, област Добрич, община Каварна, гр. Каварна, п.к. 9650, КРАЙБРЕЖНА ЗОНА, вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За електроенергийното производство, площ 92 кв. м, стар номер 3305, квартал 323.

Сградите в ПИ 35064.501.9770 са незавършени и не са въведени в експлоатация. Двата трафопоста са завършени през 2008 год.

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 10 058 510 лв., съгласно изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, 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" АД СИЦ.

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 „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД ще предостави като обезпечение активи на обща пазарна стойност 10 058 510 лева. 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 „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД са на обща стойност от 9 767 000 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 3 255 666 лева.

7. Целесъобразност на сделката:

„ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД 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 ипотека в полза на Довереника на облигационерите, върху недвижим имот, собственост на „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД,

Дата: 17.06.2024 г.

ЗА „ПРОДЖЕКТ ПРОПЪРТИ“ ЕООД:



.....
ЛЮДМИЛА ДАСКАЛОВА
Управител