

ПРОТОКОЛ

от заседание на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, гр. Варна

I. Условия за провеждане на заседанието

1. Дата и място на провеждане:	19.06.2024 год., гр. Варна - 9000, ул. „Хаджи Стамат Сидеров“ № 10, ет. 1, ап. 1
2. Участници в заседанието:	1. Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и член на СД; 2. Зорница Пламенова Ботинова – Председател на СД, 3. Мария Дончева Желязкова - член на СД, Участват посочените членове на Съвета на директорите; налице е необходимият кворум за вземане на решения от Съвета на директорите.
3. Дневен ред:	1. Даване на предварително одобрение по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК. 2. Разни.

По предложението за дневен ред на заседанието не се направиха забележки. Проведе се гласуване, като предложеният дневен ред се прие с пълно единодушие от присъстващите на заседанието членове на Съвета на директорите.

II. Провеждане на заседанието

Няма възражения относно свикването и дневния ред на заседанието.

III. Решения

по точка първа от дневния ред – докладва Председателят на СД г-жа Зорница Ботинова.

След проведена дискусия по дневния ред, Съветът на директорите единодушно взе следното решение:

РЕШЕНИЕ №1

Съветът на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, на основание чл. 114, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) взема решение за даване на предварително одобрение по постъпило искане по чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК във връзка чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК от 17.06.2024 г. от дъщерното дружество „СПРИНГ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК: 206965287, при следните параметри:

1. Страни по сделката:

„СПРИНГ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 206965287, 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 „СПРИНГ ПРОПЪРТИ“ ЕООД иска одобрение от Съвета на директорите 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 „СПРИНГ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 206965287 (дружество, което е еднолична собственост на емитента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ), а именно:

• Недвижими имоти находящи се с. Баня, община Разлог, област Благоевград, а именно

- Поземлен имот с идентификатор **02693.232.20** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баня, община Разлог, обл. Благоевград с адрес: с. Баня, п.к. 2778, местност „Рудина“, с площ 9 500 кв.м, трайно предназначение на територията : **урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **за друг вид застрояване**

- Самостоятелни обекти (жилище, апартамент), завършени в „Груб строеж“, представляващи част от апартаментен хотелски комплекс, състоящ се от седем секции (блокове) А, В, С, D, Е, F, G с обща разгърната застроена площ 26 731 кв. м., а именно:

Идентификатор на обекта	Вид на обекта	Секция/ Блок
02693.232.20.2.1	апартамент А1-2	А
02693.232.20.2.2	апартамент А2-2	А
02693.232.20.2.3	апартамент А3-2	А
02693.232.20.2.4	апартамент А1-3	А
02693.232.20.2.5	апартамент А2-3	А
02693.232.20.2.6	апартамент А3-3	А
02693.232.20.2.7	апартамент А1-4	А
02693.232.20.2.8	апартамент А2-4	А
02693.232.20.2.9	апартамент А3-4	А
02693.232.20.2.10	апартамент А1-5ur	А
02693.232.20.2.11	апартамент А2-5ur	А
02693.232.20.2.12	апартамент В1-2	В
02693.232.20.2.13	апартамент В2-2	В
02693.232.20.2.14	апартамент В3-2	В
02693.232.20.2.15	апартамент В4-2	В
02693.232.20.2.16	апартамент В5-2	В
02693.232.20.2.17	апартамент В6-2	В
02693.232.20.2.18	апартамент В7-2	В
02693.232.20.2.19	апартамент В1-3	В
02693.232.20.2.20	апартамент В2-3	В
02693.232.20.2.21	апартамент В3-3	В
02693.232.20.2.22	апартамент В4-3	В
02693.232.20.2.23	апартамент В5-3	В
02693.232.20.2.24	апартамент В6-3	В
02693.232.20.2.25	апартамент В7-3	В
02693.232.20.2.26	апартамент В1-4	В
02693.232.20.2.27	апартамент В2-4	В
02693.232.20.2.28	апартамент В3-4	В
02693.232.20.2.29	апартамент В4-4	В
02693.232.20.2.30	апартамент В5-4	В
02693.232.20.2.31	апартамент В6-4	В
02693.232.20.2.32	апартамент В7-4	В
02693.232.20.2.33	апартамент В1-5ur	В
02693.232.20.2.34	апартамент В2-5ur	В
02693.232.20.2.35	апартамент В3-5ur	В
02693.232.20.2.36	апартамент В4-5ur	В
02693.232.20.2.37	апартамент В5-5ur	В
02693.232.20.2.38	апартамент С1-1	С
02693.232.20.2.39	апартамент С2-1	С
02693.232.20.2.40	апартамент С3-1	С
02693.232.20.2.41	апартамент С1-2	С

02693.232.20.2.42	апартамент C2-2	C
02693.232.20.2.43	апартамент C3-2	C
02693.232.20.2.44	апартамент C4-2	C
02693.232.20.2.45	апартамент C5-2	C
02693.232.20.2.46	апартамент C6-2	C
02693.232.20.2.47	апартамент C7-2	C
02693.232.20.2.48	апартамент C1-3	C
02693.232.20.2.49	апартамент C2-3	C
02693.232.20.2.50	апартамент C3-3	C
02693.232.20.2.51	апартамент C4-3	C
02693.232.20.2.52	апартамент C5-3	C
02693.232.20.2.53	апартамент C6-3	C
02693.232.20.2.54	апартамент C7-3	C
02693.232.20.2.55	апартамент C1-4	C
02693.232.20.2.56	апартамент C2-4	C
02693.232.20.2.57	апартамент C3-4	C
02693.232.20.2.58	апартамент C4-4	C
02693.232.20.2.59	апартамент C5-4	C
02693.232.20.2.60	апартамент C6-4	C
02693.232.20.2.61	апартамент C7-4	C
02693.232.20.2.62	апартамент C1-5	C
02693.232.20.2.63	апартамент C2-5	C
02693.232.20.2.64	апартамент C3-5	C
02693.232.20.2.65	апартамент C4-5	C
02693.232.20.2.66	апартамент C5-5	C
02693.232.20.2.67	апартамент C6-5	C
02693.232.20.2.68	апартамент C7-5	C
02693.232.20.2.69	апартамент C1-6ур	C
02693.232.20.2.70	апартамент C2-6ур	C
02693.232.20.2.71	апартамент C3-6ур	C
02693.232.20.2.72	апартамент C4-6ур	C
02693.232.20.2.73	апартамент C5-6ур	C
02693.232.20.2.74	апартамент D1-1	D
02693.232.20.2.75	апартамент D2-1	D
02693.232.20.2.76	апартамент D3-1	D
02693.232.20.2.77	апартамент D4-1	D
02693.232.20.2.78	апартамент D5-1	D
02693.232.20.2.79	апартамент D1-2	D
02693.232.20.2.80	апартамент D2-2	D
02693.232.20.2.81	апартамент D3-2	D
02693.232.20.2.82	апартамент D4-2	D
02693.232.20.2.83	апартамент D5-2	D
02693.232.20.2.84	апартамент D6-2	D
02693.232.20.2.85	апартамент D1-3	D
02693.232.20.2.86	апартамент D2-3	D
02693.232.20.2.87	апартамент D3-3	D
02693.232.20.2.88	апартамент D4-3	D
02693.232.20.2.89	апартамент D5-3	D
02693.232.20.2.90	апартамент D6-3	D
02693.232.20.2.91	апартамент D1-4	D
02693.232.20.2.92	апартамент D2-4	D
02693.232.20.2.93	апартамент D3-4	D

02693.232.20.2.94	апартамент D4-4	D
02693.232.20.2.95	апартамент D5-4	D
02693.232.20.2.96	апартамент D6-4	D
02693.232.20.2.97	апартамент D1-5	D
02693.232.20.2.98	апартамент D2-5	D
02693.232.20.2.99	апартамент D3-5	D
02693.232.20.2.100	апартамент D4-5	D
02693.232.20.2.101	апартамент D5-5	D
02693.232.20.2.102	апартамент D6-5	D
02693.232.20.2.103	апартамент D1-6ур	D
02693.232.20.2.104	апартамент D2-6ур	D
02693.232.20.2.105	апартамент D3-6ур	D
02693.232.20.2.106	апартамент D4-6ур	D
02693.232.20.2.107	апартамент D5-6ур	D
02693.232.20.2.108	апартамент D6-6ур	D
02693.232.20.2.111	апартамент E1-1	E
02693.232.20.2.112	апартамент E2-1	E
02693.232.20.2.113	апартамент E3-1	E
02693.232.20.2.114	апартамент E4-1	E
02693.232.20.2.115	апартамент E5-1	E
02693.232.20.2.116	апартамент E1-2	E
02693.232.20.2.117	апартамент E2-2	E
02693.232.20.2.118	апартамент E3-2	E
02693.232.20.2.119	апартамент E4-2	E
02693.232.20.2.120	апартамент E5-2	E
02693.232.20.2.121	апартамент E6-2	E
02693.232.20.2.122	апартамент E7-2	E
02693.232.20.2.123	апартамент E1-3	E
02693.232.20.2.124	апартамент E2-3	E
02693.232.20.2.125	апартамент E3-3	E
02693.232.20.2.126	апартамент E4-3	E
02693.232.20.2.127	апартамент E5-3	E
02693.232.20.2.128	апартамент E6-3	E
02693.232.20.2.129	апартамент E7-3	E
02693.232.20.2.130	апартамент E1-4	E
02693.232.20.2.131	апартамент E2-4	E
02693.232.20.2.132	апартамент E3-4	E
02693.232.20.2.133	апартамент E4-4	E
02693.232.20.2.134	апартамент E5-4	E
02693.232.20.2.135	апартамент E6-4	E
02693.232.20.2.136	апартамент E7-4	E
02693.232.20.2.137	апартамент E1-5	E
02693.232.20.2.138	апартамент E2-5	E
02693.232.20.2.139	апартамент E3-5	E
02693.232.20.2.140	апартамент E4-5	E
02693.232.20.2.141	апартамент E5-5	E
02693.232.20.2.142	апартамент E6-5	E
02693.232.20.2.143	апартамент E7-5	E
02693.232.20.2.144	апартамент E1-6ур	E
02693.232.20.2.145	апартамент E2-6ур	E
02693.232.20.2.146	апартамент E3-6ур	E
02693.232.20.2.147	апартамент E4-6ур	E

02693.232.20.2.148	апартамент Е5-биг	Е
02693.232.20.2.149	апартамент Е6-биг	Е
02693.232.20.2.150	гараж в сграда	33 бр. паркоместа
02693.232.20.2.152	гараж в сграда	11 бр. паркоместа
02693.232.20.2.153	гараж в сграда	20 бр. паркоместа
02693.232.20.2.109	гараж в сграда	16 бр. паркоместа
02693.232.20.2.151	гараж в сграда	33 бр. паркоместа
02693.232.20.2.154	гараж в сграда	12 бр. паркоместа
02693.232.20.2.110	гараж в сграда	16 бр. паркоместа

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 10 496 000 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" 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 "СПРИНГ ПРОПЪРТИ" ЕООД ще предостави като обезпечение активи на обща пазарна стойност 10 496 000 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 "СПРИНГ ПРОПЪРТИ" ЕООД са на обща стойност от 9 554 000 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 3 184 666 лева.

7. Целесъобразност на сделката:

„СПРИНГ 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.

по точка втора от дневния ред – докладва Председателят на СД г-жа Зорница Ботинова

След проведена дискусия по дневния ред, Съветът на директорите единодушно взе следното решение:


РЕШЕНИЕ №2

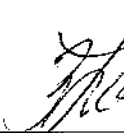
Съветът на директорите упълномощава г-жа Людмила Даскалова, в качеството ѝ на **Изпълнителен директор на дружеството**, да предприеме всички необходими правни и фактически действия за изпълнение на решенията от настоящия протокол, както и да подпише от името на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АД СИЦ всички необходими документи, включително и тези, касаещи вписването на ипотеките на имотите, след одобрение от Общото събрание на облигационерите на промяна на обезпечението по издадената емисия облигации.

Поради изчерпване на дневния ред заседанието на Съвета на директорите бе закрито. Протоколът от заседанието да се приложи към архива на дружеството.

IV. Участвали в заседанието лица:

Членове на Съвета на директорите:


Людмила Даскалова


Зорница Ботинова


Мария Желязкова

