

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

<p>по точка първа от дневния ред – докладва Председателят на СД г-жа Зорница Ботинова.</p> <p>След проведена дискусия по дневния ред, Съветът на директорите единодушно взе следното решение:</p> <p style="text-align: center;">РЕШЕНИЕ №1</p> <p>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 "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД, ЕИК: 203817664, при следните параметри:</p> <p>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.</p> <p>2. Предмет на сделката: С настоящото "БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК" ЕАД 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 ипотeka в полза на Довереника на облигационерите, върху недвижим имот, собственост на „БАЛЧИК ЛОДЖИСТИК ПАРК“ ЕАД, ЕИК</p>
--

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 /четиристотин 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 ипотeka 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, релеванният 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.

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:

