

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Относно: Целесъобразността и условията за извършване на сделки по реда на чл. 114, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите (СД) на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ на заседание, проведено на 02.05.2023 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и изискванията на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството ще е част от материалите по дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Разпоредбата на чл. 28 от ЗДСИЦДС изисква задължително решение от страна на ОСА на ДСИЦ по повод сделка по учредяване, придобиване и прехвърляне на дялово или акционерно участие в специализирано дружество, като чл. 114 и 114а от ЗППЦК се прилагат съответно, а чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК не се прилага.

В тази връзка и предвид действащата нормативна уредба в конкретния случай с оглед факта, че се касае за покупка на дялово участие от дружество "Спринг Пропърти" ЕООД, необходимо е да бъде извършена проверка относно наличието или липсата на предпоставки за прилагане на овластителния режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

Съветът на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ следва да бъде изрично овластен от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, в съответствие с чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК.

Предмет на настоящия доклад е следната сделка:

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР ЗА ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА 100% ОТ КАПИТАЛА НА „СПРИНГ ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 206965287.

1. Предмет на сделката

Предлага се Общото събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ да овласти Съвета на директорите за сключването на Договор за покупко-продажба на дялове, съгласно който „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ ще придобие от „Професионален футболен клуб - Черно Море“ АД 100.00 % от капитала на "Спринг Пропърти" ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. Никола Вапцаров № 9, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 206965287.

След проведените преговори между „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и „Професионален футболен клуб - Черно Море“ АД, страните се договориха цената, на която ще се придобие 100 % от капитала на "Спринг Пропърти" ЕООД е в размер на 9 700 000.00 лв. (девет милиона и седемстотин хиляди лева). За „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ ще възникне необходимостта от последващи инвестиции, във връзка с осигуряването на стабилно финансиране за завършването на инвестиционния проект в „Спринг Пропърти“ ЕООД (довършителни строително-монтажни дейности) и последващата му реализация.

С оглед на горното и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите предприе действия за определяне на справедливата пазарна цена на дяловете като бе възложено на лицензиран оценител Стефан Бънков изготвяне на експертна оценка.

Съгласно изготвената на 20.04.2023 г. експертна оценка от лицензиран оценител справедливата пазарна цена на „Спринг Пропърти“ ЕООД, ЕИК 206965287 е в общ размер на 10 500 000.00 лв. (десет милиона и петстотин хиляди лева).

2. Страни по сделката

По смисъла на разпоредбата на чл. 114а, ал. 7 от ЗППЦК, Решението по чл. 114, ал. 1 - 3 трябва да посочва съществените условия по сделката, включително срок, страни, предмет и стойност, в чия полза се извършва сделката.

2.1. Продавач: „Професионален футболен клуб - Черно Море“ АД, със седалище и адрес на управление – гр. Варна, ж.к. Чайка, ул. Никола Вапцаров № 9, ЕИК: 103253223, представлявано заедно от Ерджан Керим Шабан и Пламен Йорданов Андреев.

2.2. Купувач: „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление – гр. Варна, ул. Генерал Колев № 14, вх. Б, ет. 1, ап. 4, ЕИК 175161352, представлявано от изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова.

3. Участие на заинтересовани лица в сделката по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

Към момента на изготвяне на настоящия доклад в сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Ако впоследствие се установи, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК и същото е гласувало при вземането на решение на ОСА на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката, съгласно настоящия доклад, то ще следва да се изготви нов мотивиран доклад, в който изрично се посочи/ат това/тези лице/а, както и естеството на интереса му/им към сделката, респ. да се приеме ново решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи въпросната сделка, в гласуването на което да не участва/т заинтересованото/ите лице/а.

4. Условия и срок за извършване на сделката

4.1. Условия за извършване на сделката

С оглед на гореизложеното спрямо сделката следва да се отчита преминаването на праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК. Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК предвижда изрично предварително одобрение от Общото събрание на акционерите за прехвърлителни сделки на публичното дружество, в които участват заинтересовани лица, които сделки са на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Сключването на Договора за покупко-продажба ще се осъществи само в случай на и след получаване на одобрение от страна на акционерите на дружеството по реда на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК на извънредното Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Общото събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ следва да овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи договор за покупко-продажба на дялове, както и да извърши всички правни и фактически действия, необходими за

осъществяването му при спазване на решението на Общото събрание на акционерите и в съответствие с приложимите разпоредби на действащото законодателство.

4.2. Плащане по сделката

Плащането по сделката ще бъде извършено по банков път съгласно условия по предварителен договор за покупко-продажба на дялове от капитала на "Спринг Пропърти" ЕООД.

4.3. Срок за извършване на сделката и прехвърляне на дяловете

Договор за покупко-продажба следва да бъде сключен в срок до 60 дни след датата на Общото събрание на акционерите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, на което е взето решение от акционерите за овластяване на Съвета на директорите по смисъла на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

5. Лица, в чиято полза се сключва сделката

5.1. Сделката е в полза и на двете страни.

6. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК

Предлаганата сделка не попада в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, тъй като в сделката не участват заинтересовани лица. Предмет на сделката е покупката на дружество на стойност под 1/3 от по-ниската стойност на активите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството.

Стойност на активите по одитирания баланс към 31.12.2022 г. в хил. лв.	Стойност на активите по неодитирания баланс към 31.03.2023 г. в хил. лв.	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“, от ЗППЦК в лв.	Цена на сделката по договор за покупко-продажба на дялове в лв.
107 223 хил. лв.	107 177 хил. лв.	35 368 410 лв.	9 700 000 лв.

7. Целесъобразност на предлаганата сделка

„Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ формира и управлява своя портфейл в съответствие с текущите пазарни условия и възможните промени в тях, като изхожда от основния принцип - гарантиране интереса на акционерите и реализиране на печалба при управление на риска за акционерите на дружеството.

Стратегията на Дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от придобитите имоти, чрез отдаването им под наем, лизинг или аренда, или след извършване на ново строителство или подобрения на недвижимите имоти, сгради и съоръжения, с цел бъдеща продажба. Тази стратегия се осъществява при балансирано разпределение на риска.

С придобиването на „Спринг Пропърти“ ЕООД ще се подобри възвръщаемостта върху собствения капитал на компанията и ще се увеличат нейните активи на индивидуално и на консолидирано ниво, а това от своя страна ще има цялостен положителен ефект върху финансовите резултати на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ счита, че предлаганата в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. Предлага се акционерите да приемат решение дали да овластят Съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за сключването на предложената сделка при горепосочените условия и при спазване изискванията на Устава на дружеството и ЗППЦК.

Съветът на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ уведомява всички заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК лица, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но които изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите, в случай, че са акционери в „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, нямат право да участват в гласуването по съответната точка от дневния ред на предстоящото Общо събрание на акционерите, по която е предвидено да се вземе решение относно сделка с тяхно участие. В тези случаи решенията следва да се вземат с мнозинство на останалите представени акции от капитала на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

Настоящият доклад е съставен от Съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и е част от материалите по дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Съвет на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ

ЛЮДМИЛА НИКОЛОВА ДАСКАЛОВА

ЗОРНИЦА ПЛАМЕНОВА БОТИНОВА

МАРИЯ ДОНЧЕВА ЖЕЛЯЗКОВА
(чрез пълномощник)

