

# **МОТИВИРАН ДОКЛАД**

## **НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА**

### **“СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД**

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ЗА ЧИЕТО ИЗВЪРШВАНЕ СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ ПРЕДЛАГА ТОЙ И ПРЕДСТАВИТЕЛЯ НА ДРУЖЕСТВОТО ДА БЪДАТ ОВЛАСТЕНИ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД.**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД, ЕИК 833045174, на заседание, проведено на 26.05.2026г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал.1 от ЗППЦК и чл. 33 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021г. 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 е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД със съществените условия и целесъобразността на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК – ипотечи на недвижим/и имот/и, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, за овластяване на Съвета на директорите и представителя на дружеството да извършат тази сделка.

Съветът на директорите на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД предлага той и представителя на дружеството да бъдат изрично овластени от Общото събрание на акционерите за извършване на сделките, предмет на настоящия доклад, тъй като в съответствие с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ във вр. с чл. 114, ал. 5 във вр. с чл. 114а, ал. 6, от ЗППЦК, стойността на недвижимия/те имот/и, който/ито ще бъде/ат предоставени за обезпечение от дружеството, надвишава 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.

Чрез настоящия доклад Съветът на директорите счита, че осигурява максимална прозрачност и яснота за предстоящото обременяване на недвижим/и имот/и от страна на "СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ" АД.

## **I. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Общото събрание на акционерите овластява, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, Съвета на директорите на дружеството да приеме решение за предоставяне на обезпечение на вземанията на „Централна Кооперативна Банка“ АД от „Сила холдинг“ АД, по 3 /Три/ бр. Договори за банков кредит, както следва:

**1. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент реф. № 05000КР-АА-1682 / 03.07.2020г., изменен и допълнен с Анекс № 1/24.02.2021г., Анекс № 2/03.07.2025г. и Анекс № 3/07.10.2025г. при следните условия:**

Размер на кредита: 17 000 000 BGN (седемнадесет милиона лева) / 8 691 961,98 EUR (осем милиона шестстотин деветдесет и една хиляди деветстотин шестдесет и едно евро и 98 еврацента).

Предоставени обезпечения по кредита:

1) Втори по ред /при първи по ред по кредит овърдрафт с реф. № 05000РО-АА-0112 и след рефинансиране на кредитите/ **особен залог**, вписан по реда на ЗОЗ върху 1 773 753 /Един милион седемстотин седемдесет и три хиляди седемстотин петдесет и три/ бр. акции от капитала на Слънце Стара Загора Табак АД, собственост на Сила Холдинг АД;

2) Първи по ред **особен залог**, вписан по реда на ЗОЗ върху 51 230 бр. акции от капитала на Слънце Стара Загора Табак АД, собственост на Сила Холдинг АД;

3) Трета по ред /при предходни вписвания в полза на ЦКБ АД по кредити с реф.№ 80600КР-АБ-3900 и 05000КР-АА-1683 и при отбелязано вписване на залог на търговско предприятие на Аро Грейн ЕООД в полза на ЦКБ АД по партидата на имота/ **договорна ипотека** върху недвижими имоти, собственост на „Аро Грейн“ ЕООД за сумата от 2 000 000 лв.

**2. Договор за банков кредит с променлив лихвен процент реф. № 05000КР-АА-2477 / 30.08.2022г. при следните условия:**

Размер на кредита: 12 500 000 BGN (дванадесет милиона и петстотин хиляди лева) / 6 391 148,51 EUR (шест милион триста деветдесет и една хиляди сто четиридесет и осем евро и 51 еврацента).

Предоставени обезпечения по кредита:

1) Първа по ред /след заличаване на предходно вписване/ на **договорна ипотека** върху недвижим имот, собственост на „Слънце Естейт“ ЕООД;

2) Първи по ред /след заличаване на предходно вписване в полза на ЦКБ АД/ **особен залог**, вписан по реда на ЗОЗ върху 2 500 000 бр. безналични акции от капитала на Тексим банк АД, ЕИК 040534040, собственост на Сила Холдинг АД;

**3. Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000РО-АА-0192 / 13.12.2023г., изменен и допълнен с Анекс № 1/12.12.2024г., при следните условия:**

Размер на кредита: до 6 800 000 BGN (шест милиона и осемстотин хиляди лева) / 3 476 784,79 EUR (три милиона четиристотин седемдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири евро и 79 евроцента).

Предоставени обезпечения по кредита:

1) Втори по ред /след заличаване на предходен в полза на ЦКБ АД и при предходно вписване в полза на ЦКБ АД по кредит 05000КР-АА-1682/ **особен залог**, вписан по реда на ЗОЗ върху 1 773 753 /Един милион седемстотин седемдесет и три хиляди седемстотин петдесет и три/ бр. акции от капитала на Слънце Стара Загора Табак АД, собственост на Сила Холдинг АД;

2) Втора по ред /след заличаване на предходна в полза на ЦКБ АД и при предходно вписване в полза на ЦКБ АД по кредит 05000КР-АА-1682 и при отбелязано вписване на залог на търговско предприятие на „Аро Грейн“ ЕООД в полза на ЦКБ АД по партидата на имота/ **договорна ипотека** върху недвижими имоти, собственост на „Аро Грейн“ ЕООД.

**За обезпечаване на вземанията на Банката от Кредитополучателя по горепосочените договори (главница, лихви, неустойки, разноски и други) „Слънце Табак Интернешънъл“ АД да учреди 3 /три/ бр. ДОГОВОРНИ ИПОТЕКИ както следва:**

**1. По Договор за банков кредит с променлив лихвен процент реф. № 05000КР-АА-2477/30.08.2022г.:**

**Първа по ред договорна ипотека** върху следните недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак“ АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68850.522.6127 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Стара Загора, община Стара Загора, област Стара Загора, одобрени със Заповед № РД-18-65/30.05.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, без



извършено изменение със заповед на кадастралната карта и регистри, засягащо имота, с адрес: град Стара Загора, с площ от 42526 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: 68850.522.5199, номер по предходен план: 5199, квартал: 3 парцел I, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68850.522.305, 68850.522.6128, 68850.522.15, 68850.522.319, 68850.522.112, който поземлен имот, съгласно Заповед № 9-12-199 от 25.08.2017г. на Главния архитект на община Стара Загора, представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-6127 в квартал 3 по плана на град Стара Загора, образуван при разделяне на бивш урегулиран поземлен имот I-5199 -ТК „Слънце” в квартал 3 по плана на града, с площ на имота преди разделянето по нотариален акт от 73 100 кв.м и при граници по нотариален акт: от север ул. Стамо Пулев, от югоизток – НПСКР „Берое“, от юг – Автокомбинат, от запад – „Тих труд“ ЕООД,

Заедно със следните построени в имота сгради, както следва :

1.1.1. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.34, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, застроена площ: 606 кв.м, брой етажи: 1, с предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.44, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПАРОВА ЦЕНТРАЛА – КОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ, едноетажна постройка с едропанелна конструкция, построена 1974 г., със застроена площ от 340 кв.м, който обект съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на град Стара Загора представлява:

1.1.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.2, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ от 1672 кв.м, брой етажи: 7; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.19, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ТЮТЮН 2, шестетажна масивна постройка, масивна стоманобетонна постройка, със застроена площ от 1920 кв.м, разгъната застроена площ от 11520 кв.м, пуснат в експлоатация през 1966г.,

1.1.3. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.4, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, застроена площ: 891 кв.м, брой етажи: 3, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.25, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА СПОМАГАТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ, триетажна масивна постройка, със застроена площ 972 кв.м, с разгъната застроена площ от 2916 кв.м, построен през 1974г.,

1.1.4. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.24, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 609 кв.м, брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.32, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА,



едноетажна панелна постройка, със застроена площ 329 кв.м, построена и пусната в експлоатация 1974г.;

1.1.5. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.14, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 67 кв.м., брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.14, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПОМПЕНА СТАНЦИЯ за повишено налягане във водопроводната мрежа, едноетажна сграда с панелна конструкция, със застроена площ от 68 кв.м. въведена в експлоатация 1979г.,

1.1.6. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.11, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 303 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.11, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПРАХОВО СТОПАНСТВО, едноетажна сграда, панелна сглобяема конструкция със застроена площ 288 кв.м, въведена в експлоатация 1991г.,

1.1.7. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.26, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 76 кв.м, брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.35, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ГОРИВНИ /ГОРИВОСМАЗОЧНИ/ МАТЕРИАЛИ, едноетажна масивна сграда, стоманобетонна конструкция, със застроена площ от 200 кв.м, построена 1974г.,

1.1.8. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.21, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 494 кв.м, брой етажи: 1, с предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.46, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ, едноетажна постройка, масивна конструкция, със застроена площ 480 кв.м., построена 1975г.,

1.1.9. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.6, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 206 кв.м. брой етажи: 1, предназначение – сграда за енергопроизводство: стар идентификатор 68850.522.5199.27, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ЕЛ. ПОДСТАНЦИЯ, едноетажна постройка, със застроена площ 280 кв.м., построена 1974г.,

1.1.10. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.9, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 62 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – сграда за водоснабдяване и/или канализация; стар идентификатор 68850.522.5199.9, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ХИДРОФОР,

едноетажна постройка, панелна конструкция със сглобяеми елементи, със застроена площ 56 кв.м, построена 1974г.,

1.11. СГРАДА с идентификатор 68850.522. 6127.22, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 17 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.36; и 24.4.1.11.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.13, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 54 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.13, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: КАНТАР, едноетажна постройка, панелна конструкция, построена 1974г., със застроена площ от 102 кв.м,

1.1.12. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.8, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 85 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – Производствена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.8, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ТРАФОПОСТ, едноетажна постройка, панелна конструкция, със застроена площ 62 кв.м, построена 1974г.

**Трета по ред** /при предходни в полза на ЦКБ АД/ **договорна ипотека** върху недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев” № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак” АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1.13. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.1, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 3672 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда, предишен идентификатор: 68850.522.5199.20; и 24.5.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.3, с адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ от 484 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда, предишен идентификатор: 68850.522.5199.18, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: ОБЕКТ - ГЛАВЕН КОРПУС, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, триетажна масивна постройка, построена през 1972г., с разгъната застроена площ от 17 360 кв.м, състоящ се от: приземен етаж, включващ цех „Спомагателно стопанство“, състоящо се от следните помещения: балировъчно помещение, соус кухня, вакуум-отделение, българско прахово отделение, италианско прахово отделение, английско прахово отделение, отделение за климатизация, компресорно отделение, отделение за преработка на шкарт, отделение за балиране и лепиловарна; първи етаж, включващ „Цигарено-филтрови агрегати“, цех „Пълначно-опакowъчен“, цех за филтрови пръчки и сладкарница, включваща търговска площ, два броя складови помещения, санитарен възел, стая за почивка и санитарен възел за цеховете; втори етаж, включващ цех „Подготовка на едролистен и ориенталски тютюн“, съблекални – 4 броя, санитарен възел – 2 броя, бани – 2 броя;



Ипотеката ще обезпечава сума от кредита в размер на 11 200 000 BGN (единадесет милиона и двеста хиляди лева) / 5 726 469 EUR ( пет милиона седемстотин двадесет и ше хиляди чатирисотин шестдесет и девет евро).

**2. По Договор за банков кредит овърдрафт с променлив лихвен процент реф. № 05000РО-АА-0192/13.12.2023г. и Анекс № 1/12.12.2024г.:**

**Втора по ред** /при предходна в полза на ЦКБ АД по кредит 0500КР-АА-2477/30.08.2022г./ **договорна ипотека** върху следните недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев” № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак” АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68850.522.6127 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Стара Загора, община Стара Загора, област Стара Загора, одобрени със Заповед № РД-18-65/30.05.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, без извършено изменение със заповед на кадастралната карта и регистри, засягащо имота, с адрес: град Стара Загора, с площ от 42526 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: 68850.522.5199, номер по предходен план: 5199, квартал: 3 парцел I, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68850.522.305, 68850.522.6128, 68850.522.15, 68850.522.319, 68850.522.112, който поземлен имот, съгласно Заповед № 9-12-199 от 25.08.2017г. на Главния архитект на община Стара Загора, представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-6127 в квартал 3 по плана на град Стара Загора, образуван при разделяне на бивш урегулиран поземлен имот I-5199 -ТК „Слънце” в квартал 3 по плана на града, с площ на имота преди разделянето по нотариален акт от 73 100 кв.м и при граници по нотариален акт: от север ул. Стамо Пулев, от югоизток – НПСКР „Берое“, от юг – Автокомбинат, от запад – „Тих труд“ ЕООД,

Заедно със следните построени в имота сгради, както следва :

1.1.1. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.34, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, застроена площ: 606 кв.м, брой етажи: 1, с предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.44, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПАРОВА ЦЕНТРАЛА – КОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ, едноетажна постройка с едропанелна конструкция, построена 1974 г., със застроена площ от 340 кв.м, който обект съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на град Стара Загора представлява:

1.1.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.2, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ от 1672 кв.м, брой етажи: 7; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.19, която сграда

съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ТЮТЮН 2, шестетажна масивна постройка, масивна стоманобетонна постройка, със застроена площ от 1920 кв.м, разгъната застроена площ от 11520 кв.м, пуснат в експлоатация през 1966г.,

1.1.3. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.4, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, застроена площ: 891 кв.м, брой етажи: 3, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.25, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА СПОМАГАТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ, триетажна масивна постройка, със застроена площ 972 кв.м, с разгъната застроена площ от 2916 кв.м, построен през 1974г.,

1.1.4. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.24, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 609 кв.м, брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.32, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА, едноетажна панелна постройка, със застроена площ 329 кв.м, построена и пусната в експлоатация 1974г.;

1.1.5. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.14, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 67 кв.м., брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.14, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПОМПЕНА СТАНЦИЯ за повишено налягане във водопроводната мрежа, едноетажна сграда с панелна конструкция, със застроена площ от 68 кв.м. въведена в експлоатация 1979г.,

1.1.6. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.11, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 303 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.11, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПРАХОВО СТОПАНСТВО, едноетажна сграда, панелна сглобяема конструкция със застроена площ 288 кв.м, въведена в експлоатация 1991г.,

1.1.7. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.26, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 76 кв.м, брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.35, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ГОРИВНИ /ГОРИВОСМАЗОЧНИ/ МАТЕРИАЛИ, едноетажна масивна сграда, стоманобетонна конструкция, със застроена площ от 200 кв.м, построена 1974г.,

1.1.8. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.21, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 494 кв.м, брой етажи: 1, с



предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.46, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ, едноетажна постройка, масивна конструкция, със застроена площ 480 кв.м., построена 1975г.,

1.1.9. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.6, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 206 кв.м. брой етажи: 1, предназначение – сграда за енергопроизводство; стар идентификатор 68850.522.5199.27, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ЕЛ. ПОДСТАНЦИЯ, едноетажна постройка, със застроена площ 280 кв.м., построена 1974г.,

1.1.10. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.9, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 62 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – сграда за водоснабдяване и/или канализация; стар идентификатор 68850.522.5199.9, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ХИДРОФОР, едноетажна постройка, панелна конструкция със сглобяеми елементи, със застроена площ 56 кв.м, построена 1974г.,

1.1.11. СГРАДА с идентификатор 68850.522. 6127.22, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 17 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.36; и 24.4.1.11.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.13, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 54 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.13, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: КАНТАР, едноетажна постройка, панелна конструкция, построена 1974г., със застроена площ от 102 кв.м,

1.1.12. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.8, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 85 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – Производствена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.8, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ТРАФОПОСТ, едноетажна постройка, панелна конструкция, със застроена площ 62 кв.м, построена 1974г.

**Четвърта по ред /при предходни в полза на ЦКБ АД/ договорна ипотека** върху недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев” № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак” АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1.13. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.1, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 3672 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда, предишен идентификатор: 68850.522.5199.20; и 24.5.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.3, с адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ от 484 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда,

предишен идентификатор: 68850.522.5199.18, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: ОБЕКТ - ГЛАВЕН КОРПУС, с административен адрес: град Стара Загора, улица "Стамо Пулев" № 1, триетажна масивна постройка, построена през 1972г., с разгъната застроена площ от 17 360 кв.м, състоящ се от: приземен етаж, включващ цех „Спомагателно стопанство“, състоящо се от следните помещения: балировъчно помещение, соус кухня, вакуум-отделение, българско прахово отделение, италианско прахово отделение, английско прахово отделение, отделение за климатизация, компресорно отделение, отделение за преработка на шкарт, отделение за балиране и лепиловарна; първи етаж, включващ „Цигарено-филтрови агрегати“, цех „Пълначно-опаковъчен“, цех за филтрови пръчки и сладкарница, включваща търговска площ, два броя складови помещения, санитарен възел, стая за почивка и санитарен възел за цеховете; втори етаж, включващ цех „Подготовка на едролистен и ориенталски тютюн“, съблекални – 4 броя, санитарен възел – 2 броя, бани – 2 броя;

**Ипотеката ще обезпечава пълната сума на кредита от 12 500 000 BGN (дванедет милиона и петстотин хиляди лева) / 6 391 148,51 EUR (шест милиона триста деветдесет и една хиляди сто четиридесет и осем евро и 51 евроцента), както и всички други вземания на Банката по договора.**

### **3. По Договор за банков кредит с променлив лихвен процент реф. № 05000КР-АА-1682/03.07.2020г, Анекс № 1/24.02.2021г., Анекс № 2/03.07.2025г. и Анекс № 3/07.10.2025г.:**

**Трета по ред** /при предходна в полза на ЦКБ АД по кредит 0500КР-АА-2477/30.08.2022г. и кредит 05000РО-АА-0192/13.12.2023г./ **договорна ипотека** върху следните недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак“ АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68850.522.6127 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Стара Загора, община Стара Загора, област Стара Загора, одобрени със Заповед № РД-18-65/30.05.2008г. на изпълнителен директор на АГКК, без извършено изменение със заповед на кадастралната карта и регистри, засягащо имота, с адрес: град Стара Загора, с площ от 42526 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: 68850.522.5199, номер по предходен план: 5199, квартал: 3 парцел I, при съседни поземлени имоти с идентификатори: 68850.522.305, 68850.522.6128, 68850.522.15, 68850.522.319, 68850.522.112, който поземлен имот, съгласно Заповед № 9-12-199 от 25.08.2017г. на Главния архитект на община Стара Загора, представлява УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ I-6127 в квартал 3 по плана на град Стара Загора, образуван при разделяне на бивш урегулиран поземлен имот I-5199 -ТК „Слънце“ в квартал 3 по плана на града, с площ на имота преди разделянето по нотариален акт от 73 100 кв.м и при граници по



нотариален акт: от север ул. Стамо Пулев, от югоизток – НПСР „Берое“, от юг – Автокомбинат, от запад – „Тих труд“ ЕООД,

Заедно със следните построени в имота сгради, както следва :

1.1.1. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.34, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев“ № 1, застроена площ: 606 кв.м, брой етажи: 1, с предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.44, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПАРОВА ЦЕНТРАЛА – КОТЕЛНО ПОМЕЩЕНИЕ, едноетажна постройка с едропанелна конструкция, построена 1974 г., със застроена площ от 340 кв.м, който обект съгласно одобрените кадастрална карта и кадастрални регистри на град Стара Загора представлява:

1.1.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.2, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев“ № 1, със застроена площ от 1672 кв.м, брой етажи: 7; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.19, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ТЮТЮН 2, шестетажна масивна постройка, масивна стоманобетонна постройка, със застроена площ от 1920 кв.м, разгъната застроена площ от 11520 кв.м, пуснат в експлоатация през 1966г.,

1.1.3. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.4, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев“ № 1, застроена площ: 891 кв.м, брой етажи: 3, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.25, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА СПОМАГАТЕЛНИ МАТЕРИАЛИ, триетажна масивна постройка, със застроена площ 972 кв.м, с разгъната застроена площ от 2916 кв.м, построен през 1974г.,

1.1.4. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.24, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев“ № 1, със застроена площ: 609 кв.м, брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.32, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ГАРАЖ С РЕМОНТНА РАБОТИЛНИЦА, едноетажна панелна постройка, със застроена площ 329 кв.м, построена и пусната в експлоатация 1974г.;

1.1.5. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.14, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев“ № 1, със застроена площ: 67 кв.м., брой етажи: 1; предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.14, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПОМПЕНА СТАНЦИЯ за повишено налягане във водопроводната мрежа, едноетажна сграда с панелна конструкция, със застроена площ от 68 кв.м. въведена в експлоатация 1979г.,

1.1.6. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.11, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 303 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.11, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ПРАХОВО СТОПАНСТВО, едноетажна сграда, панелна сглобяема конструкция със застроена площ 288 кв.м, въведена в експлоатация 1991г.,

1.1.7. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.26, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 76 кв.м, брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.35, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА ГОРИВНИ /ГОРИВОСМАЗОЧНИ/ МАТЕРИАЛИ, едноетажна масивна сграда, стоманобетонна конструкция, със застроена площ от 200 кв.м, построена 1974г.,

1.1.8. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.21, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 494 кв.м, брой етажи: 1, с предназначение – промишлена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.46, която сграда съгласно документ за собственост представлява: СКЛАД ЗА РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ, едноетажна постройка, масивна конструкция, със застроена площ 480 кв.м., построена 1975г.,

1.1.9. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.6, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 206 кв.м. брой етажи: 1, предназначение – сграда за енергопроизводство: стар идентификатор 68850.522.5199.27, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ЕЛ. ПОДСТАНЦИЯ, едноетажна постройка, със застроена площ 280 кв.м., построена 1974г.,

1.1.10. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.9, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 62 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – сграда за водоснабдяване и/или канализация; стар идентификатор 68850.522.5199.9, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ХИДРОФОР, едноетажна постройка, панелна конструкция със сглобяеми елементи, със застроена площ 56 кв.м, построена 1974г.,

1.1.1. СГРАДА с идентификатор 68850.522. 6127.22, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 17 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.36; и 24.4.1.11.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.13, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, с площ от 54 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – промишлена сграда, стар идентификатор 68850.522.5199.13, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: КАНТАР, едноетажна постройка, панелна конструкция, построена 1974г., със застроена площ от 102 кв.м,



1.1.12. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.8, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 85 кв.м., брой етажи: 1, предназначение – Производствена сграда; стар идентификатор 68850.522.5199.8, която сграда съгласно документ за собственост представлява: ТРАФОПОСТ, едноетажна постройка, панелна конструкция, със застроена площ 62 кв.м, построена 1974г.

**Пета по ред /при предходни в полза на ЦКБ АД/ договорна ипотека** върху недвижими имоти, с административен адрес гр. Стара Загора, п.к. 6000, ул. „Стамо Пулев” № 1, собственост на „Слънце Стара Загора - Табак” АД, ЕИК 833045174, а именно:

1.1.13. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.1, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ: 3672 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда, предишен идентификатор: 68850.522.5199.20; и 24.5.2. СГРАДА с идентификатор 68850.522.6127.3, с адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, със застроена площ от 484 кв.м, брой етажи: 3, с предназначение: промишлена сграда, предишен идентификатор: 68850.522.5199.18, които две сгради съгласно документ за собственост представляват: ОБЕКТ - ГЛАВЕН КОРПУС, с административен адрес: град Стара Загора, улица „Стамо Пулев” № 1, триетажна масивна постройка, построена през 1972г., с разгъната застроена площ от 17 360 кв.м, състоящ се от: приземен етаж, включващ цех „Спомагателно стопанство“, състоящо се от следните помещения: балировъчно помещение, соус кухня, вакуум-отделение, българско прахово отделение, италианско прахово отделение, английско прахово отделение, отделение за климатизация, компресорно отделение, отделение за преработка на шкарт, отделение за балиране и лепиловарна; първи етаж, включващ „Цигарено-филтрови агрегати“, цех „Пълначно-опаковъчен“, цех за филтрови пръчки и сладкарница, включваща търговска площ, два броя складови помещения, санитарен възел, стая за почивка и санитарен възел за цеховете; втори етаж, включващ цех „Подготовка на едрolistен и ориенталски тютюн“, съблекални – 4 броя, санитарен възел – 2 броя, бани – 2 броя;

**Ипотеката ще обезпечавя сума от кредита в размер на 15 700 000 BGN (петнадесет милиона и седемстотин хиляди лева) / 8 027 282,53 EUR (осем милиона и двадесет и седем хиляди двеста осемдесет и две евро и 53 евроцента).**

**Овластява се Съвета на директорите на „Слънце Табак Интернешънъл“ АД и представителя на дружеството да вземат решение и да сключат посочените сделки, както и да извършат всички други необходими действия съгласно решението на Общото събрание на акционерите.**

## **2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА И ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА СДЕЛКАТА**

### **2.1. Страни по сделката:**

- “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ” АД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора 6000, ул. „Стамо Пулев“ № 1, ЕИК 833045174 – Ипотекарен длъжник.

- „ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 87, ЕИК 831447150 - Кредитор.

- „СИЛА ХОЛДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България № 58, бл. С, ет. 7, офис 24, ЕИК 112100237 – Кредитополучател.

### **2.2. Лица, в чиято полза се извършва сделката:**

- „ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 87, ЕИК 831447150 - Кредитор.

- „СИЛА ХОЛДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България № 58, бл. С, ет. 7, офис 24, ЕИК 112100237 – Кредитополучател.

## **3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7, Т.1 ОТ ЗППЦК**

„СИЛА ХОЛДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. България №58, бл. С, ет. 7, офис 24, с ЕИК 112100237 – Дружеството като лице, което притежава пряко повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на “Слънце Табак Интернетънъл” АД и като страна по сделките в качеството си на Кредитополучател по посочените по-горе договори за банков кредит.

## **4. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1, Б. „Б“ ОТ ЗППЦК**

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК – Лицата, които управляват и представляват публично дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството предоставя като обезпечение под формата на договорна ипотека активи 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, когато в сделките участват заинтересовани лица.

Съгласно чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва



от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква "б" - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

В съответствие с правилото на чл. 114, ал. 5, предл. първо от ЗППЦК, стойността на предоставяното като обезпечение имущество по ал. 1, т. 1 и 7, е по-високата между пазарната му цена и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100г. Пазарна цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

Стойност в евро:

Стойност на всички активи на дружеството по неодитиран баланс към 31.03.2026г. в евро	Стойност на всички активи на дружеството по одитирания баланс към 31.12.2025г. в евро	Стойност на активите, предмет на сделката по пазарна оценка към м.04.2026г. в евро	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в евро
15 747 хил.	15 893 хил.	26 325 хил.	314,94 хил.

## 5. УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК

Не са налице поредица от сделки по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, всяка една от които да е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3 от ЗППЦК, но в съвкупност да водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове.

## 6. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА И ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ОТ НЕЯ

Целта на предложената за одобрение сделка е "СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ" АД да способства за гарантиране на финансовата стабилност на основния си акционер – „Сила холдинг“ АД, респективно - да се запази пазарната експозиция на "СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНЕТЪНЪЛ" АД на фондовата борса, рентабилността на акциите, финансовата и пазарна ликвидност на дружеството, както и да се гарантира възможността за бъдещо развитие на дружеството чрез увеличаване на капитала, без това да е свързано с намаляване на

ликвидността на активите на дружеството или с извършването на допълнителни разходи от дружеството.

„Слънце Табак Интернешънъл“ АД е част от група предприятия, чийто мажоритарен собственик е „Сила Холдинг“ АД. Към настоящият момент „Сила Холдинг“ АД притежава 2 165 900 броя акции от капитала на “Слънце Табак Интернешънъл” АД, представляващи 76.59 % от капитала на дружеството. Посочените акции са предмет на особен залог в полза на кредитора „Централна Кооперативна Банка“ АД, като част от обезпечението на вземането на банката по сключените с акционера „Сила Холдинг“ АД договори за банков кредит. С получените средства от банков кредит акционерът „Сила Холдинг“ АД е извършил инвестиции в развитието на групата предприятия, част от която е и “Слънце Табак Интернешънъл” АД. Целта на предлаганите ипотечи е да се предостави допълнително обезпечение на кредитора, в чиято полза е залогът на акциите. Ако не бъдат изпълнени предлаганите ипотечи е възможно, при настъпването на определени събития, кредиторът да поиска удовлетворение със заложените акции. Дори частично изпълнение върху тези акции, може да доведе до блокиране на дейността на “Слънце Табак Интернешънъл” АД, понижаване на пазарната репутация и стойност на акциите, намаляване на икономическата устойчивост.

Съобразно действащия Устав на Дружеството, всички важни решения относно дейността на същото, в това число: за изменение и допълване на Устава; за увеличаване и намаляване на капитала; за преобразуване и прекратяване на дружеството; за придобиване или разпореждане с дълготрайни активи; могат да се извършват само след решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от записаният капитал. Раздробяването на притежаваният от „Сила Холдинг“ АД пакет акции може да доведе до невъзможност за формиране на необходимото мнозинство за вземане на важни решения за бъдещото развитие на дружеството, каквото е увеличението на капитала. Увеличаването на капитала е ключов инструмент за финансова гъвкавост и растеж на всяко дружество и е заложено в средносрочните планове за дейността на “Слънце Табак Интернешънъл” АД. С получените средства от последващо увеличение на капитала дружеството планира да разшири дейността си на нови пазари в страната и в чужбина. По-високата капиталова база ще подобри и задлъжнялостта на дружеството и съответно възможностите му за банково кредитиране при по-добри лихвени условия. Като косвена полза от такова увеличение на капитала може да се очаква повишена пазарна репутация и по-голяма привлекателност за инвеститорите. Описаната по-горе целесъобразност оправдава и бъдещата икономическа изгода за дружеството.

#### ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Годишен отчет за финансовото състояние на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНЕСЪНЪЛ”



АД за периода, завършващ на 31.12.2025г., публично разкрит по реда на чл.100т. ЗППЦК с вх.№ РГ-05-319-2/18.03.2026 г. - одитиран;

2. Междинен отчет за финансовото състояние на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД за I-во тримесечие на 2026г., публично разкрит по реда на чл.100т. ЗППЦК с вх.№ РГ-05-319-6/29.04.2026г. - неодитиран;

3. Пазарна оценка на активите от м.04.2026г. на лицензиран оценител Валентин Досев, рег.№ 100101581/14.12.2009г. на Камарата на независимите оценители в България.

Дата: 26.05.2026г.

гр. Стара Загора

СД на “СЛЪНЦЕ ТАБАК ИНТЕРНESHЪНЪЛ” АД:

Тинко Ангелов Василев:

Ангел Димитров Димитров:

Диана Бонева-Кършакова:

