



**МОТИВИРАН ДОКЛАД ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
НА ЦЕННИ КНИЖА И ЧЛ. 33 ОТ НАРЕДБА № 2 ОТ 09.11.2021 Г. НА КОМИСИЯТА ЗА
ФИНАНСОВ НАДЗОР**

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В
СКЛЮЧВАНЕ НА РАМКОВ ДОГОВОР С ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ ОТ ПЕТ ГОДИНИ, В РАМКИТЕ
НА КОЙТО „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ДА ИМА ПРАВО ДА СКЛЮЧВА ДОГОВОРИ ЗА
ПАРИЧНИ ЗАЕМИ СЪС СВЪРЗАНИ/ЗАИНТЕРЕСОВНИ ЛИЦА**

гр. София, 22.05.2024 г.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2) и съдържа информация относно условията и целесъобразността на сделка, изразяваща се в сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ще сключва отделни договори за парични заеми със свързани/заинтересовани лица на обща стойност до 5 000 000 лв. (пет милиона) лв.

Предвид специалния статут на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, което е вписано във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор (ЗКФН) като публично дружество, спрямо него се прилагат специалните изисквания на ЗППЦК, по отношение на сключване на сделки на голяма стойност и с участие на заинтересовани лица, предвидени в ЗППЦК.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно от ЗППЦК, предвижда задължително овластяване на управляващите и представляващите на публичното дружество от страна на Общото събрание на акционерите за сделки, в резултат на които възникват задължения в полза на заинтересовани лица, когато същите са на 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.

Доколкото насрещни страни по договорите за парични заеми, които „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ще сключва в рамките на петгодишния срок, се явяват свързани лица с мажоритарния акционер и изпълнителен директор на Дружеството – г-н Михаил Терианос, които се квалифицират като заинтересовани по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК е налице необходимост от вземане на предварително овластително решение от страна на ОСА за сключването на рамковия договор.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по предложената сделка.

1. Описание на предложената сделка (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. първо от Наредба № 2):

Съветът на директорите (СД) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което СД на дружеството ще сключат рамков договор с трети лица, които са свързани лица с мажоритарния акционер и изпълнителен директор на Дружеството с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който Дружеството ще сключва отделни договори за заеми на обща стойност до 5 млн. лв.

В резултат на сключения рамков договор, по силата на който „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ще сключва отделни договори за заеми със свързани/заинтересовани лица за

публичното дружество ще възникнат задължения в полза на заинтересовани лица, които ще надвишат праг от 2 (две) на сто по чл. 114, ал. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

2. Предмет на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. второ от Наредба № 2):

Предложената за овластяване от страна на акционерите сделка е с предмет сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който Дружеството ще сключва отделни договори за парични заеми със свързани/заинтересовани лица на обща стойност до 5 млн. лв.

3. Стойност на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. трето от Наредба № 2):

При определянето на стойността на сделката е съобразено изискването на чл. 114, ал. 5, изречение четвърто от ЗППЦК, съгласно която в стойността на задълженията се включват и договорените лихви.

Стойността на сделката, представляваща сключване на рамков договор, в рамките на който Дружеството ще сключва отделни договори за парични заеми със свързани/заинтересовани лица, в рамките на предвидения срок от пет години, в резултат на които ще възникнат задължения на публичното дружество към заинтересовани лица, в това число и предвидените лихви, няма да надвишават 5 (пет) млн. лв.

3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК:

Праговете по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно, във връзка с чл. 114, ал. 1, б. „б“ от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 2 (две) на сто от по-ниската стойност на активите, съгласно последния изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е одитиран от регистриран одитор и който е публично разкрит по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 28.03.2024 г. и последния изготвен счетоводен баланс за първото тримесечие на 2024 г. на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 25.04.2024 г.

За целите на изчисляване на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК е взет предвид именно одитираният счетоводен баланс на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12.2023 г., в който е отразена по-ниската стойност на активите, **които възлизат на 21 365 хил. лв.**

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

Таблица 1

1. Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2023 г.	21 365 хил. лв.
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	427 300 лв.
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс към 31.03.2024 г.	25 716 хил. лв.
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	514 320 лв.

Предвид гореизложеното, стойността на задълженията, които ще възникнат в полза на свързани/заинтересовани лица, в рамките на петгодишния срок на рамковия договор надвишават прага от **427 300 лв.**, спрямо по-ниската стойност на активите на Дружеството, отразена в баланса на Дружеството към 31.03.2024 г.

Следователно, сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

4. В чия полза се извършва сделката: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. четвърто от Наредба № 2):

Описваната сделка се сключва в полза на публичното дружество „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, което в рамките на заложения петгодишен срок на рамковия договор ще има възможността да сключва отделни договори за парични заеми със свързани/заинтересовани лица за покриване на текущите си нужди от паричен ресурс, необходим за поддържане на имотите, собственост на Дружеството.

Доколкото отделните договори за парични заеми ще бъдат сключвани със свързани лица – дружества, в които мажоритарният акционер и изпълнителен директор на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД може да упражнява решаващо влияние, във връзка с дейността на юридическите лица, описваните сделки са в негова полза, разбираана в по-широк план, като възможност да извлича икономическите ползи от сключените сделки¹.

5. Други съществени елементи, за да е информацията пълна и да не е подвеждаща: (чл. 33, ал. 1, т. 1, предл. пето от Наредба № 2):

Предвижда се насрещните страни по отделните договори за парични заеми, които „Еуротерра България“ АД ще сключи в рамките на петгодишния рамков договор да бъдат дружества, в които акционерът, притежаващ над 25 на сто от капитала на публичното дружество и негов изпълнителен директор, притежава възможността да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения, във връзка с дейността на юридическите лица - насрещни страни.

Акционерите следва да отчитат обстоятелството, че до момента на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, Дружеството е страна по договори за парични заеми, които е получило от „Изи Хоумс“ АД, „Пансо“ АД, „Еуротерра Девелопмент“ АД, „Примроузвю“ АД – свързани дружества с г-н Михаил Терианос. По тези договори са налице предварителни одобрения от страна на СД на Дружеството, тъй като в съвкупност, в нито един момент, сделките не са надвишавали релевантния праг от 2 на сто от активите на Дружеството.

Предоставените до момента парични заеми от дружества, свързани с мажоритарния акционер и изпълнителен директор на „Еуротерра България“ АД са покривали текущите нужди на публичното дружество от паричен ресурс за осъществяване на дейността му, като същите са краткосрочни, отпускани при лихвени нива в порядъка от 1% до 5%.

¹ След сключване на отделните договори за парични заеми, публичното дружество като заемополучател ще дължи лихва върху заеманата парична сума, като предвид структурата на капитала на отделните дружества, които ще предоставят парични заеми, същите биха реализирали печалба, която би могла да бъде разпределена като дивидент в полза на контролиращия ги собственик.

Очакванията на ръководството са, че в резултат на развиване на оперативната му дейност, Дружеството ще продължи да изпитва необходимост от паричен ресурс, който би му позволил да финансира текущите си проекти.

6. В случаите по чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК - описание на сделките, с посочване за всяка от сделките на предмета, стойността и в чия полза е извършена (чл. 33, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2):

Предложената за одобрение от акционерите сделка, представляваща сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години, през което време Дружеството ще има възможността да сключва отделни договори за парични заеми със свързани/заинтересовани лица, надвишава самостоятелно праг по чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно, във връзка с чл. 114, ал. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Съответно информацията за предмета, стойността и в чия полза се извършва сделката е посочена по-горе в т. 1 – 5 от този мотивиран доклад.

7. Името, съответно наименованието на страната по сделката: за сделки със заинтересовани лица, съответно с участие на заинтересовано лице – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката (чл. 33, ал. 1, т. 3 от Наредба № 2):

В предложената на вниманието на акционерите сделка участват заинтересовани лица както следва:

7.1. Заинтересованост по отношение на мажоритарния акционер и изпълнителен директор на „Еуротерра България“ АД – г-н Михаил Терианос

Към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад, г-н Терианос е изпълнителен директор на публичното дружество „Еуротерра България“ АД и притежава 45.59 % от капитала му.

Същевременно:

I. Г-н Терианос представлява „Изи Хоумс“ АД и притежава над 25 на сто от капитала на дружеството, изпълнителен директор е на „Пансо“ АД и чрез „Примроузвю“ АД, в което притежава 50% от капитала му, притежава непряко над 25 на сто от капитала на „Пансо“ АД. В „Еуротерра Девелопмент“ АД, г-н Терианос притежава 54.51% от капитала на дружеството и същевременно е представляващ дружеството.

Във връзка с горните констатации, може да се заключи, че в сделките по предоставяне на парични заеми от „Изи Хоумс“ АД, „Пансо“ АД, „Еуротерра Девелопмент“ АД, „Примроузвю“ АД на публичното дружество „Еуротерра България“ АД участва заинтересованото лице Михаил Терианос. **Налице е заинтересованост по чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение четвърто, т. 2, предложение първо от ЗППЦК, по отношение на договорите за паричен заем с дружествата „Изи Хоумс“ АД, „Примроузвю“ АД и „Еуротерра Девелопмент“ АД.**

Наред с горното, **налице е заинтересованост по чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение четвърто, т. 2, предложение второ от ЗППЦК, по отношение на договорите за паричен заем с дружеството „Пансо“ АД.**

По линия на управление, налице е заинтересованост на г-н Терианос по чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение четвърто, т. 3, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК.

Във връзка с горните констатации, на основание чл. 114а, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, по отношение на сделката за сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години на обща стойност до 5 (пет) млн. лева, в рамките на който ще бъдат сключвани отделни договори със свързани/заинтересовани лица, акционерът г-н Михаил Терианос, не може да упражнява правото си на глас относно вземането на предварителното овластително решение от страна на акционерите за сключване на сделката, описана в настоящия мотивиран доклад.

7.2 Заинтересованост по отношение на акционера и член на СД на „Еуротерра България“ АД – г-жа Олга Териану.

Г-жа Олга Териану, която към датата на изготвяне на настоящия мотивиран доклад притежава 50 % от капитала на публичното дружество „Еуротерра България“ АД, като по линия на управление, представлява заедно и поотделно с г-н Терианос, дружеството пред трети лица.

Наред с горното обстоятелство, следва да бъде отчитано, че г-жа Олга Териану е член на органите на управление на дружествата, с които „Еуротерра България“ АД ще сключва договори за парични заеми. Следователно, налице е заинтересованост по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо, т. 3 от ЗППЦК, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1 от ЗППЦК.

Във връзка с горните констатации, на основание чл. 114а, ал. 5, изречение първо от ЗППЦК, по отношение на сделката за сключване на рамков договор с продължителност от 5 (пет) години на обща стойност до 5 (пет) млн. лева, в рамките на който ще бъдат сключвани отделни договори със свързани/заинтересовани лица, акционерът г-жа Олга Териану, не може да упражнява правото си на глас относно вземането на предварителното овластително решение от страна на акционерите за сключване на сделката, описана в настоящия мотивиран доклад.

8. Относно сделки със заинтересовани лица – пазарната оценка на сделката (чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2):

Предложената на вниманието на акционерите сделка се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 2, предложение последно, във връзка с чл. 114, ал. 1, б. „б“ от ЗППЦК, следователно за нея не се прилага изискването на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК за изготвяне и прилагане към мотивирания доклад на пазарна оценка на сделката.

9. Предоставяне на информация относно спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК.

Във връзка със спазване на забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, а именно

заинтересованите членове на управителния орган да не участват в изготвянето на мотивирания доклад, Дружеството уведомява, че при изготвянето на мотивирания доклад не са взели участие г-н Михаил Терианос и г-жа Олга Териану.

Настоящият доклад се изготвя и подписва единствено от независимия член – г-жа Маргарита Стоянова.

10. Описание на икономическата изгода за публичното дружество от сделката (чл. 46, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2):

Предложената сделка ще позволи на „Еуротерра България“ АД във връзка с финансиране на дейността си да ползва паричен ресурс, който се предоставя от лица, при по-благоприятни условия, в сравнение с условията, по заеми, отпускани от банки. Предоставянето на краткосрочни заеми от дружества, контролирани от мажоритарния акционер, в конкретния случай представлява значително по-евтин метод за удовлетворяване на текущите нужди на публичното дружество от паричен ресурс. Вместо да тегли заеми от банки, по които заеми ще се прилагат далеч по-рестриктивни условия за обезпечаване на връщането им, което в крайна сметка би се отразило негативно на публичното дружество при осъществяване на дейността му – като напр. блокиране на паричните му средства за извършване на оперативната му дейност, на акционерите се предлага да одобрят сключването на договор с продължителност от 5 (пет) години, в рамките на който Дружеството ще има възможността при необходимост от паричен ресурс да сключва договори с дружества, свързани с мажоритарния акционер при далеч по-благоприятни условия.

Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „Еуротерра България“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка, съгласно посочените условия и параметри, изложени в настоящия мотивиран доклад.

Маргарита Стоянова –



член на СД на „Еуротерра България“ АД