



**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 СДЕЛКИ, ИЗРАЗЯВАЩИ СЕ В
СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРИ ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВИ КАТО ОБОСОБЕНА ЧАСТ
ОТ ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД.**

гр. София, 15.09.2025 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 два броя сделки, изразяващи се в прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД като обособени части от търговското предприятие на Дружеството.

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, както и подзаконовите актове по неговото прилагане, по отношение на сключване на сделки на голяма стойност, предвидени в ЗППЦК.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, определя, че 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 **прехвърля съвкупност от права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие.**

Описаните в настоящия мотивиран доклад два броя сделки за прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД като обособени части от търговското предприятие, независимо че насрещната страна по тях не се явява свързано/заинтересовано лице, нито с акционерите на Дружеството, нито с някой от управляващите и представляващите го, не могат да бъдат квалифицирани като попадащи в изключенията на чл. 114, ал. 10 от ЗППЦК, тъй като тези сделки не са част от обичайната му търговска дейност. В тази връзка, с оглед осигуряване на нормативно съответствие с режима на ЗППЦК за сключване на такива сделки, СД е свикал заседание на общото събрание на акционерите на публичното дружество за вземане на предварително овластително решение за сключване на сделките.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по два броя сделки, представляващи прехвърляне на активи от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД като обособени части от търговското предприятие.

Настоящият мотивиран доклад е изготвен в два раздела, като всеки раздел съдържа подробно описание на сделките по прехвърляне на активи като обособени части от търговското предприятие.

Раздел I.

СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВИ, СОБСТВЕНОСТ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, КАТО ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ, ВКЛЮЧВАЩИ СЪВКУПНОСТТА ОТ ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА, СВЪРЗАНИ С ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМ ИМОТ – ЗЕМЯ И АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, НАХОДЯЩА СЕ В ГР. ПЛОВДИВ, БУЛ. „ПАТРИАРХ ЕВТИМИЙ“ №13-А, ЗАЕДНО С ВСИЧКИ ДРУГИ СЪПЪТСТВАЩИ ГИ ДОГОВОРИ, ПРАВА, ЗАДЪЛЖЕНИЯ, И ФАКТИЧЕСКИ ОТНОШЕНИЯ, ПОДРОБНО ИНДИВИДУАЛИЗИРАНИ В МОТИВИРАНИЯ ДОКЛАД, В ПОЛЗА НА „ЕВРОПЕЙСКИ ПЪТИЩА“ АД, ЕИК 115004094

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

Съветът на директорите (СД) на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на общото събрание на акционерите на Дружеството да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което изпълнителният директор да подпише договор за продажба на обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 131104838, с административен адрес: гр. Пловдив, район „Централен“, бул. „Патриарх Евтимий“ № 13-а (наричано накратко **„ОБОСОБЕНАТА ЧАСТ“**), представляваща съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

ОБОСОБЕНАТА ЧАСТ включва следната съвкупност от имуществени и облигационни права и задължения, както следва:

1.1 Право на собственост върху Недвижим имот – земя и административна сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Патриарх Евтимий“ №13-а, а именно: Поземлен имот с идентификатор 56784.520.1228, по КKKP на гр. Пловдив, с площ по скица 429 кв.м., с адрес, гр. Пловдив, район „Централен“, бул. „Патриарх Евтимий“ №13-а, заедно с построената върху него административна сграда с идентификатор 56784.520.1228.1, по КKKP на гр. Пловдив, със застроена площ от 337 кв.м., на 5 (пет) етажа, с 14 (четирнадесет) самостоятелни обекти в сградата, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 143, т. I, дело № 124 от 18.06.2007 г. на нотариус Даниела Кръстева (528), вписан в СВ под Акт № 83, т. 54, дело № 12728/2007 г.; Разрешение за строеж № 72 от 15.02.2008 г.; Удостоверение за въвеждане в експлоатация № 139 от 28.09.2009 г.;

1.2. Имотите, предмет на сделката, описани по-горе се прехвърлят заедно с всички вещни права, произтичащи от собствеността на имота, както и ведно с всички други подобрения и приращения в имота, съгласно чл. 92 от Закона за собствеността и обслужващите ги комуникационни съоръжения, заедно с всички открити на тях партиди за ел. енергия, вода, газ, телефон и др., **включително следните договори :**

- а) Договор за абонаментна поддръжка с „ВАЛМИС“ ООД от 01.07.2025г.;
- б) Договор за охрана на обект с технически средства с „ДАЙКС“ ООД от 30.03.2017г.

с) Договор за присъединяване обекти на потребители към електроразпределителната мрежа № 112017510 с „ЕВН България Електроразпределение“ АД от 26.01.2009 г.;

д) Договор за доставка на питейна вода, отвеждане и пречистване на отпадъчни води № 14920 с „Водоснабдяване и Канализация“ ЕООД от 18.09.2007г. и приложенията към него.

1.3. Имотите, предмет на сделката, описани по-горе се прехвърлят заедно с всички сключени договори за наем, както следва :

а) Договор за наем с „КОМОДИТИ СЪРВИС“ ООД от 19.05.2017 г.; и Анекс № 3 от 28.04.2025 г. към Договор за наем от 19.05.2017 г.

б) Договор за наем с „КРИЕЙТИВ КЮБ“ ЕООД от 28.01.2019 г.; и Анекс № 4 от 28.01.2025 г. към Договор за наем от 28.01.2019 г.;

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

Разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, която въвежда задължителни правила за определяне на стойността на сделките, страна по които е публично дружество не обхваща сделките, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК. Единствено разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, предвижда, че сделките по прехвърляне на обособена част от търговско предприятие могат да бъдат извършвани по пазарна цена, като в тези случаи оценката се извършва от определени от управителния орган на Дружеството независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

С оглед съобразяване с нормативните изисквания, СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е възложил на независим оценител „КОРСАЙД“ ООД, , вписано в публичния регистър на КНОБ (<https://ciab.bg/public-register>), чрез Андрей Антонов Филев, притежаващ необходимата оценителска правоспособност, да изготви оценка на притежавания от Дружеството актив, който предстои да бъде прехвърлен като обособена част от търговското предприятие. Изготвената оценка е приложена като част от писмените материали за общото събрание и представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

Стойността на активите, находящи се в гр. Пловдив, които предстои да бъдат прехвърлени като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД възлизат на **2 000 000 EUR (два милиона евро)**, без включено ДДС, представляващи левовата равностойност на 3 911 660 лв. (три милиона деветстотин и единадесет хиляди шестстотин и шестдесет лева) без включено ДДС, която представлява определената от оценителя пазарна цена на тези активи. Определянето на цената, по която се прехвърля обособената част от търговското предприятие на публичното дружество е съобразено с приложимите нормативни изисквания и гарантира в максимална степен осигуряването на защита интересите на дружеството и неговите инвеститори, тъй като е основано на изготвената за целта експертна оценка за определяне на пазарната стойност на обособената част от търговското предприятие на дружеството.

Доколкото разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК не въвежда изрично праг, във всички случаи (независимо от стойността на сделката и участието на заинтересовани лица), когато предмет на сделката е прехвърляне на обособена част от търговското предприятие на публично дружество, следва за законосъобразното ѝ сключване да е налице взето предварително овластително решение от страна на ОСА.

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

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка е в полза и на двете страни – както за страната продавач – „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, така и за страната купувач – „Европейски пътища“ АД.

Ползата за страната продавач се изразява в ценната възможност Дружеството да продаде описания актив, при цена и условия, които удовлетворяват и двете страни, като пренасочи енергията и усилията си в развитие на нови проекти, с цел извличане на висока доходност от тях.

Ползата за страната купувач се изразява във възможността да придобие и управлява проект в централен район в гр. Пловдив, с потенциал за развитие.

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

В договора за прехвърляне на обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД не участват свързани/заинтересовани лица. Наличието на оценка, предоставена като част от писмените материали по точката за вземане на решение за прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД демонстрира стремежът на ръководството към пълна прозрачност по отношение на определяне на цената за разпореждане с негови активи, включително и предоставяне на пълна информация, от значение за вземане на информирано решение от страна на инвеститорите в акции, издадени от Дружеството.

Очакванията на ръководството са след сключването на сделката, респективно след постъпване на паричните средства, задължениелността на Дружеството към трети лица да намалее и в крайна сметка да допринесе за подобряване на неговата финансова стабилност, да осигури евентуално по-ниски разходи за лихви, което да освободи ресурс за нови инвестиции на Дружеството в по-доходоносни активи.

5. 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):

Както е упоменато по-горе в настоящия мотивиран доклад, сделката, представляваща прехвърляне на активи от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД, находящи се в гр. Пловдив, като обособена част от търговското предприятие, подлежи на самостоятелно предварително одобрение и съгласие от акционерите на публичното дружество, независимо от стойността ѝ, като същата не следва да се кумулира (натрупва) с други сделки със същия предмет.

Съответно информацията за предмета, стойността и в чия полза се извършва сделката е посочена по-горе в т. 1 – 4 от този мотивиран доклад.

6. 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):

Насрещна страна по сделка за прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, находящи се в гр. Пловдив, като обособена част от търговското предприятие е „Европейски пътища“ АД, представлявано от Маргарита Попиванова. Не са налице факти и обстоятелства, акционери, респективно членовете на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД да са свързани/заинтересовани лица с акционери или членове на СД на насрещната страна по сделката. От направената констатация се достига до заключение, че в сделката по прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие не участват свързани/заинтересовани лица. Следователно, по отношение на нито един от акционерите в „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е налице забрана за упражняване на право на глас.

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

Предложената на вниманието на акционерите сделка по прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД като обособена част от търговското предприятие се квалифицира като такава, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, като съгласно императивната разпоредба на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, при определяне на пазарната цена на сделката задължително се изготвя оценка от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Докладът, съдържащ оценителското становище на оценителя „КОРСАЙД“ ООД за определяне на пазарната цена на активите, находящи се в гр. Пловдив, които се прехвърлят като обособена част от търговското предприятие в полза на „Европейски пътища“ АД е приложен към писмените материали към поканата, като неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

8. 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 по отношение на нито един от членовете на СД, респ. акционери на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е установена свързаност или заинтересованост с акционери или с управляващи и представляващи „Европейски пътища“ АД. Предвид тази констатация, в съставянето и приемането на мотивирания доклад, описващ условията и целесъобразността на сделката по Раздел I от настоящия мотивиран доклад за прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие са участвали всички членове на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД.

9. 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 да реструктурира дейността си, като се освободи от актив, по отношение на който ще е необходим значителен паричен ресурс за неговото допълнително развитие и повишаване на потенциала и атрактивността му. На база на предварително договорените финансови параметри на сделката, прехвърлянето на актива, като обособена част от търговското предприятие, включващ и прехвърлянето на собствеността върху имота в гр. Пловдив, както и прехвърлянето на съществуващите договори за наем по никакъв начин няма да доведе до неблагоприятна промяна по отношение на приходите, печалбата или други финансови показатели на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, съответно няма да е в състояние да окаже влияние на пазарната цена или инвестиционните решения, свързани с емисията акции на дружеството. Видно от наличната в Дружеството информация по отношение на притежавания актив в гр. Пловдив, са налице следните факти и обстоятелства:

Към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, са реализирани значителни разходи от страна на публичното дружество за управление и обслужване на сградата, като предвид факта, че заетостта ѝ от наематели е под 30%, може да се направи обосновано предположение, че същите значително надвишават ползите за дружеството и неговите акционери.

С оглед пълнота на докладваната информация, следва да се упомене, че разходите на Дружеството за заплащане на дължимите такси за битови отпадъци (ТБО) са в размер на **24 736 лв.**, а самият данък върху недвижимия имот възлиза на **10 755 лв.** От тези суми до момента, „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е успяло да префактурира на наематели едва 4 486,68 лв. ТБО, съгласно клаузите в подписаните договори за наем. Голяма част от офис помещенията са празни, като към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад, Дружеството е успяло да подпише договори с наематели само за два от офисите от цялата сграда. Отчитайки, реализираните приходи от наеми на година от само 31 211 лева, без включено ДДС, е налице необходимост Дружеството да минимизира постоянно повишаващите се разходи от управлението на този актив, като след продажбата му, да насочи усилията и енергията си в развитие на нов проект, който ще носи по-добра доходност за Дружеството и неговите акционери.

Заключение

Въз основа на изложеното, СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка по продажба на активи като обособена част от търговското предприятие, съгласно посочените условия и параметри, описани в Раздел I от настоящия мотивиран доклад.

Раздел II

СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКТИВИ, СОБСТВЕНОСТ НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, КАТО ОБОСОБЕНА ЧАСТ ОТ ТЪРГОВСКОТО ПРЕДПРИЯТИЕ, ВКЛЮЧВАЩИ СЪВКУПНОСТТА ОТ ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА,

СВЪРЗАНИ С ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ УПИ I-4725, КВ. 28Б, МЕСТНОСТ „БОТАНИЧЕСКА ГРАДИНА“, РАЙОН “ВИТОША“, СО, ГР. СОФИЯ, ЗАЕДНО С ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА ТРИНАДЕСЕТ БРОЯ ЕДНОФАМИЛНИ КЪЩИ, КОИТО СЕ ИЗГРАЖДАТ В ПОСОЧЕНИЯ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, КАКТО И ВСИЧКИ ДРУГИ СЪПЪТСТВАЩИ ГИ ДОГОВОРИ, ПРАВА, ЗАДЪЛЖЕНИЯ, И ФАКТИЧЕСКИ ОТНОШЕНИЯ, ПОДРОБНО ОПИСАНИ В НАСТОЯЩИЯ МОТИВИРАН ДОКЛАД

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

СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на общото събрание на акционерите на Дружеството да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което изпълнителният директор да подпише договор за продажба на обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 131104838, която обособена част включва съвкупността от имуществени права, свързани с правото на собственост върху УПИ I-4725, кв.28Б, местност „Ботаническа градина“, район “Витоша“, СО, гр. София, заедно с правото на строеж за тринадесет броя еднофамилни къщи, които се изграждат в посочения поземлен имот, както и всички други съпътстващи ги договори, права, задължения, и фактически отношения, описани подробно в настоящия мотивиран доклад.

ОБОСОБЕНАТА ЧАСТ, предмет на сделката, описана в Раздел II от настоящия мотивиран доклад включва следната съвкупност от имуществени и облигационни права и задължения, както следва:

а) Право на собственост върху Поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4725, с площ от 46 339 (четиридесет и шест хиляди триста тридесет и девет) кв.м., съгласно КОНСТАТИВЕН НОТАРИАЛЕН АКТ за признаване на правото на собственост върху недвижим имот, на основание покупко-продажба № 97, т. III, дело № 451 от 26.07.2022г. на нотариус Валери Манчев (053), вписан в СВ под Акт № 32, т. CXL, дело № 42387/2022г.;

б) Предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу обезщетение с „Рухаус“ ООД от 30.12.2021г. (с изключение на правата и задълженията свързани с Етап 2 на Комплекса), заедно със следните анекси към него Анекс № 1 от 16.06.2022г., Анекс № 2 от 10.03.2023г. и Анекс № 3 от 23.02.2024г. и НОТАРИАЛЕН АКТ за учредяване на право на строеж срещу задължение за строителство и заплащане на сума № 196, т. I, дело № 173 от 23.02.2024г. на нотариус Росица Рашева (203), вписан в СВ под Акт № 152, т. XXVI, дело № 9026/2024г.;

с) Право на строеж за 13 (тринадесет) броя еднофамилни къщи от Луксозен жилищен комплекс „Рухоумс Ботаник Гардън“ (наричан „Комплекса“) в поземления имот;

д) Разрешение за строеж № 147 от 26.09.2024г. на Гл. Архитект на СО, район “Витоша“;

е) Предварителен договор за продажба на недвижим имот с „Екострой Комплект“ ООД от 31.07.2025г. за продажба на Еднофамилна Къща № 22 от Комплекса;

ф) Договор за депозит за покупка на Еднофамилна къща № 9 от Комплекса от 25.07.2025г.;

г) Договор за депозит за покупка на Еднофамилна къща № 19 от Комплекса от 08.08.2025г.;

h) Договор за депозит за покупка на Еднофамилна къща № 24 от Комплекса от 28.07.2025г.;

i) Договор с „Юник Естейтс“ АД за посреднически услуги от 19.02.2025г. и Анекс № 1 към него;

j) Договор за СМР с фирма „Комфорт“ ООД и банкови гаранции за добро изпълнение.

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

Разпоредбата на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, която въвежда задължителни правила за определяне на стойността на сделките, страна по които е публично дружество, не обхваща сделките, попадащи в приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, каквато е описваната сделка. Единствено разпоредбата на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, предвижда, че сделките по прехвърляне на обособена част от търговско предприятие могат да бъдат извършвани по пазарна цена, като в тези случаи оценката се извършва от определени от управителния орган на Дружеството независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

С оглед съобразяване с нормативните изисквания, СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е възложил на „КОРСАЙД“ ООД, независим оценител, вписано в публичния регистър на КНОБ (<https://ciab.bg/public-register>), чрез Андрей Антонов Филев, притежаващ необходимата оценителска правоспособност, да изготви оценка на притежавания от Дружеството актив, който предстои да бъде прехвърлен като обособена част от търговското предприятие.

Стойността на активите, находящи се в гр. София, район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“, които предстои да бъдат прехвърлени като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД възлизат на **19 000 000 EUR (деветнадесет милиона евро)**, без включено ДДС, представляващи левовата равностойност на **37 160 770 лв. (тридесет и седем милиона сто и шестдесет хиляди лева седемстотин и седемдесет лева)** без включено ДДС, която представлява определената от оценителя пазарна цена на тези активи.

Следователно, определянето на цената, по която се прехвърля обособената част от търговското предприятие на публичното дружество е съобразено с приложимите нормативни изисквания и гарантира осигуряването на защита интересите на дружеството и неговите акционери, тъй като е основано на изготвената за целта експертна оценка на пазарната стойност на обособената част от търговското предприятие на дружеството.

Доколкото разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК не въвежда изрично праг, във всички случаи (независимо от стойността на сделката или участието на заинтересовани лица), когато предмет на сделката е прехвърляне на обособена част от търговското предприятие на публично дружество, следва за законосъобразното ѝ сключване, да е налице взето предварително овластително решение от страна на ОСА.

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

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка е в полза и на двете страни – както за страната продавач – „Еуротерра България“ АД, така и за страната купувач – „Европейски пътища“ АД.

Ползата за страната продавач се изразява във възможността Дружеството да продаде активите си при цена и условия, които удовлетворяват и двете страни, като пренасочи енергията и усилията си в развитие на нови проекти и извличане на доходност от тях.

Ползата за страната купувач „Европейски пътища“ АД се изразява във възможността да придобие и управлява проект, който предстои да бъде развит.

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

В договора за прехвърляне на обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД не участват свързани/заинтересовани лица. Наличието на оценка, предоставена като част от писмените материали по точката за вземане на решение за прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД демонстрира стремежа на ръководството към пълна прозрачност по отношение на определяне на цената за разпореждане с негови активи, включително и предоставяне на пълна информация от значение за вземане на информирано решение от страна на акционерите.

Очакванията на ръководството са след постъпване на продажната цена, задължениостта на Дружеството към трети лица да намалее и в крайна сметка да доведе до подобряване на неговата финансова стабилност, евентуално по-ниски разходи за лихви, което да освободи ресурс за евентуални инвестиции в по-доходоносни активи.

5. 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):

Сделката, представляваща прехвърляне на активи от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД, находящи се в гр. София, район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“, като обособена част от търговското предприятие, подлежи на самостоятелно предварително одобрение и съгласие от акционерите, независимо от стойността ѝ, като същата не следва да се кумулира (натрупва) с други сделки със същия предмет.

Съответно информацията за предмета, стойността и в чия полза се извършва сделката е посочена по-горе в т. 1 – 4 от този мотивиран доклад.

6. 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):

Насрещна страна по сделка за прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, находящи се в гр. София, район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“ като обособена част от търговското предприятие е „Европейски пътища“ АД, представявано от Маргарита Попиванова. Не са налице акционери, респективно членовете на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД които да се квалифицират като свързани/заинтересовани лица с акционери или членове на СД на насрещната страна по сделката. От направената констатация се достига до заключение, че в сделката по прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие не участват свързани/заинтересовани лица. Следователно, по отношение на нито един от акционерите в „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е налице забрана за упражняване на право на глас.

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

Предложената на вниманието на акционерите сделка по прехвърляне на активи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД като обособена част от търговското предприятие се квалифицира като такава, попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, като съгласно императивната разпоредба на чл. 114а, ал. 6 от ЗППЦК, при определяне на пазарната цена на сделката, задължително се изготвя оценка от независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители. Докладът, съдържащ оценителското становище на оценителя „КОРСАЙД“ ООД за определяне на пазарната цена на активи, находящи се в гр. София, район „Витоша“, местност „Ботаническа градина“, които се прехвърлят като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД е приложен към писмените материали за общото събрание на акционерите и представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

8. 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 по отношение на нито един от членовете на СД, респ. акционери на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е установена свързаност или заинтересованост с акционери или с управляващи и представляващи „Европейски пътища“ АД.

Предвид тази констатация, в съставянето и приемането на мотивирания доклад, описващ условията и целесъобразността на сделка за прехвърляне на активи като обособена част от търговското предприятие са участвали всички членове на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД.

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

Активите, които предстои да бъдат прехвърлени като обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „Европейски пътища“ АД включват новоизграждащ се луксозен затворен комплекс „Рухоумс

Ботаник Гардън", състоящ се от еднофамилни и многофамилни жилищни сгради, СПА център с рецепция, термална зона с три сауни и две парни бани, фитнес, вътрешен отопляем басейн с размери 20 x 6 m, лоби бар с рецепция и детска площадка в УПИ – I – 472, кв.28Б, м-ст „Ботаническа градина“, р-н „Витоша“, който включва 34 отделни сгради, 33 броя от които са еднофамилни жилищни сгради – двуетажни къщи и една многофамилна жилищна сграда с обществено – обслужваща функция. В останалата част от сградата са проектирани 7 броя апартаменти и 2 броя мезонети, 9 броя гаражи и 9 броя паркоместа, заедно с трафопост. Новоизграждащите се къщи ще са с площи съответно от по 450 кв.м. до 1000 кв.м., с просторни самостоятелни дворове. Всяка от тях ще разполага с термопомпени групи за отопление и охлаждане, подово отопление и охлаждащи конвекторни тела, фотоволтаични системи на плоския покрив. Към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад за по-голямата част от сградите е направен изкоп, а по-малката част от тях са на етап нулев цикъл.

Предложената на вниманието на акционерите сделка, ще позволи на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предварително да капитализира стойността на притежавания актив, като същевременно прехвърли рисковете, свързани със строителството и изграждането на комплекса на трета страна. Предварително договорените финансови параметри по сделката, свързани с прехвърлянето на актива, като обособена част от търговското предприятие, включващ и прехвърлянето на собствеността няма да доведе до неблагоприятна промяна по отношение на приходите, печалбата или други финансови показатели на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, съответно няма да е в състояние да окаже влияние на пазарната цена или да повлияе на инвестиционните решения, свързани с емисията акции на дружеството. Сключването на сделката ще позволи на публичното дружество да прехвърли рисковете, свързани със строителството и развитието на комплекса, като предварително капитализира инвестицията си в този актив, като насочи усилията си в придобиване на нови по-доходоносни активи.

Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „Еуротерра България“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка по продажба на активи като обособена част от търговското предприятие, съгласно посочените условия и параметри, описани в Раздел II от настоящия мотивиран доклад.

1. **Михаил Пантазис Терианос:**

2. **Олга Христос Териану:**

3. **Маргарита Алексиева Стоянова:**