

**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
ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ПАРИЧЕН ЗАЕМ ОТ „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД В ПОЛЗА НА
ОЛГА ТЕРИАЛУ**

гр. София, 31.10.2025 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 сделка с предмет, предоставяне на паричен заем от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД на Олга Териану, в резултат на която сделка ще възникнат вземания за публичното дружество към заинтересовано лице.

Предвид специалният 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 и с участие на заинтересовани лица.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 3, 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 вземанията на дружеството към едно лице или към свързани лица надхвърлят стойността по т. 1, б. „а“, а когато длъжници на дружеството са заинтересовани лица – над 50 на сто от стойността по т. 1, б. „б“.

Описаната в настоящия мотивиран доклад сделка се определя като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 3, предложение последно от ЗППЦК, тъй като в резултат на сключването ѝ за публичното дружество ще възникнат вземания към лице, което се квалифицира като заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение пето, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК.

В съответствие с разпоредбата на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2, в настоящия мотивиран доклад е представена цялата относима информация по сделката с предмет предоставяне на паричен заем от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на Олга Христос Териану.

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 Дружеството да предостави еднократно или на части паричен заем в размер на до **3 000 000 евро** (представляващи **5 867 490 лв.**, съгласно фиксирания курс лев/евро към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад), за срок от 3 (три) години, при годишна лихва в размер от 2,5%.

В резултат на сключената сделка, за публичното дружество ще възникне вземане от длъжника Олга Христос Териану за главница и лихва в общ размер на **3 225 000 евро** (представляващи **6 307 551,75 лева**, съгласно фиксирания курс лев/евро към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад).

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

Отчитайки разпоредбата на чл. 114, ал. 5, изречение четвърто от ЗППЦК, а именно че в стойността на вземанията по чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК се включват и договорените лихви, при вземане на решение за упражняване на правото си на глас по т. 1 от дневния ред на събранието, акционерите следва да отчитат, че общият размер на вземането, в което са включени и договорените лихви, възлиза на **3 225 000 евро** (представляващи **6 307 551,75 лева**, съгласно фиксирания курс лев/евро към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад).

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 публичното дружество -заемодател, така и за физическото лице – заемател.

Ползата за публичното дружество - заемодател се изразява във възможността освободеният паричен ресурс, във връзка с реструктуриране на дейността му да бъде управляван, посредством предоставянето му като заем, с оглед извличане на печалба от лихвата, която ще бъде заплащана от заемателя, в полза на заемодателя – публично дружество. Отчитайки обстоятелството, че заемателят е основен акционер в Дружеството, който към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад притежава пряко 2 274 985 броя акции, представляващи 50.00% от капитала му, като съвместно със съпруга си Михаил Терианос, който притежава пряко 2 074 479 броя акции, представляващи 45,59% от капитала на Дружеството, СД оценява риска от евентуално неизпълнение на задълженията, свързани със своевременно погасяване на задълженията като минимален.

Ползата за заемателя се изразява във възможността с предоставяния му от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД заемен ресурс да търси нови атрактивни проекти и възможности за инвестиции, които в бъдеще ще осигуряват доходност на публичното дружество, след тяхното прехвърляне по надлежния ред и при спазване на изискванията на ЗППЦК.

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):

Предложението на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е общото събрание на акционерите на публичното дружество да вземе надлежно решение за предварително овластяване на управляващите и представляващите публичното дружество да сключат договор за предоставяне на паричен заем на Олга Териану еднократно или на части за срок от три години, като след изтичане на този срок, заемателят дължи връщане на пълния размер на предоставения заем, ведно с уговорената лихва.

5. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 3, предложение последно от ЗППЦК:

В предложената на вниманието на акционерите сделка участва заинтересовано лице. Следователно, за законосъобразното ѝ сключване, следва да е налице предварително, изрично овластяване от страна на ОСА на Дружеството.

Праговете по чл. 114, ал. 1, т. 3, предложение последно от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 1 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 27.03.2025 г. и последния изготвен тримесечен счетоводен баланс за 2025 г. към 30.09.2025 г. на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, оповестен на 16.10.2025 г.

За целите на изчисляване на релевантния праг по чл. 114, ал. 1, т. 3, предложение последно от ЗППЦК е взет предвид завереният счетоводен баланс към 31.12.2024 г., съгласно който стойността на активите на Дружеството възлиза на 23 253 хил. лв.

Изчисленията на прага по чл. 114, ал. 1 т. 3, предложение последно от ЗППЦК, са отразени в следващата таблица:

1. Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2024 г.	23 253 хил. лв.
2. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	232 530 лв.
3. Сума на активите съгласно последния счетоводен баланс към 30.09.2025 г.	25 490 хил. лв.
4. Праг от 2 на сто от стойността съгласно ЗППЦК	254 900 лв.

Предвид гореизложеното, размерът на вземането, което ще възникне за публичното дружество от заинтересованото лице – длъжник, в резултат на сделката по предоставяне на паричен заем, надвишава релевантния праг от 1% от стойността на активите на Дружеството съгласно последния заверен годишен баланс за 2024 г. Следователно, сделката подлежи на предварително одобрение от страна на общото събрание на акционерите на публичното дружество.

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):

Както е упоменато по-горе в настоящия мотивиран доклад, сделката, представляваща предоставяне на паричен заем от страна на публичното дружество в полза на Олга Териану самостоятелно надвишава релевантния праг от 1% от по-ниската стойност на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, отразена в годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2024 г. Следователно, описаната в настоящия мотивиран доклад сделка следва да се разглежда самостоятелно, без да бъде кумулирана (натрупвана) с други сделки с такъв 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 сделката за предоставяне на паричен заем от публичното дружество е Олга Христос Териану, която се квалифицира като заинтересовано лице, съгласно чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение пето, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК.

Олга Териану, в полза на която публичното дружество ще предостави паричен заем е член на Съвета на директорите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД и притежава пряко над 25 на сто от капитала на публичното дружество, като същевременно е насрещна страна по сделката.

Предвид направената констатация за участие в описваната сделка на заинтересовано лице, на основание императивната разпоредба на чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, Олга Териану като акционер, притежаващ пряко 2 274 985 броя акции, представляващи 50,00% от капитала на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД **не може да упражнява правото си на глас по т. 1 от дневния ред на събранието за вземане на предварително овластително решение за сключване на сделка по предоставяне на паричен заем.**

Освен г-жа Териану, в сделката участва и друго лице, което се квалифицира като заинтересовано, а именно, г-н Михаил Терианос. Същият се квалифицира като заинтересовано лице, по смисъла на чл. 114, ал. 7, предложение първо, както и предложение последно от ЗППЦК, във връзка с чл. 114, ал. 7, т. 1, предложение първо от ЗППЦК. Г-н Михаил Терианос е изпълнителен директор на публичното дружество, притежава над 25 от капитала му и е свързано лице (съгласно определението по §1, т. 13, б. „г“ от ДР на ЗППЦК) с насрещната страна по сделката по предоставяне на паричен заем от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на г-жа Териану.

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК, г-н Михаил Терианос също не може да упражнява правото си на глас по т. 1 от дневния ред на събранието.

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

Доколкото предмет на сделката е предоставяне на паричен заем, ЗППЦК не изисква извършването на оценка за определяне на пазарна цена, когато предмет на сделката е предоставяне на паричен заем и същата се квалифицира като попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК.

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 на публичното дружество да не

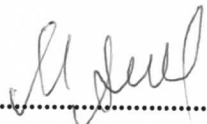
участват в изготвянето на мотивирания доклад, „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД уведомява, че в съставянето на настоящия мотивиран доклад не са взели участие членът на СД г-жа Териану, която е акционер, притежаващ 50.00 % от капитала на публичното дружество и същевременно е насрещна страна в сделката по предоставяне на паричен заем, както и свързаното с нея лице – изпълнителният директор г-н Михаил Терианос. Настоящият мотивиран доклад е съставен и подписан от независимия член – г-жа Маргарита Стоянова.

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

Предложената на вниманието на акционерите сделка представлява предоставяне на паричен заем от публичното дружество в полза на мажоритарния акционер – г-жа Териану от паричните средства, които се очаква да постъпят в Дружеството, в резултат на сделка по продажба на актив като обособени части от търговското предприятие.¹ Значителна част от средствата, които ще постъпят в Дружеството ще послужат за намаляване на кредитната му задлъжнялост, като ще се обмисли възможността Дружеството да разпредели дивидент на акционерите си, в случай че останат свободни парични средства за това. Друга част от паричните средства ще бъде предоставена в заем в полза на основните акционери, с оглед възможността за осигуряване на максимална гъвкавост, при инвестициите в бъдещи проекти, които ще бъдат прехвърлени на публичното дружество, при спазване на законовите изисквания за това. Наред с това, от предоставените в заем парични средства, Дружеството ще извлече доходност от лихва, което обосновава икономическата целесъобразност на сделката.

Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка по предоставяне на паричен заем в полза на Олга Териану.

Маргарита Алексиева Стоянова:.....

¹ Съгласно взето предварително решение от ОСА, проведено на 24.10.2025 г. за овластяване на изпълнителния директор за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК.