



**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 (СД) НА „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД

**ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА, ИЗРАЗЯВАЩА СЕ В  
СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР С ПРЕДМЕТ ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ – ЗЕМЯ И  
АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, СДЕЛКА ОТ ПРИЛОЖНОТО ПОЛЕ НА ЧЛ. 114, АЛ.1,Т.  
1, ПРЕДЛОЖЕНИЕ ВТОРО ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ  
КНИЖА**

гр. София, 20.04.2026 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 договор с предмет продажба на недвижим имот – земя и административна сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Патриарх Евтимий“ № 13-а, на обща стойност от 2 000 000 € (два милиона евро). Насрещна страна по сделката е „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД, ЕИК 207436657, което е трето, несвързано лице с акционери или членове на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД.

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, предвидени в ЗППЦК.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ 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 Дружеството прехвърля активи на стойност над една трета от по-ниската стойност на активите, съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, които са публично разкрити по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Както беше посочено, насрещна страна по договора за покупко-продажба на недвижимия имот в гр. Пловдив е „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД, което е трето, несвързано лице както с акционери, така и с членове на СД на публичното дружество „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, предвид което приложимият праг е прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК.

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):**

СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на общото събрание на акционерите да приеме решение за предварително овластяване, съгласно което управляващите и представляващите дружеството да сключат договор за покупко-продажба под формата на нотариален акт на недвижими имот - земя и административна сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Патриарх Евтимий“ №13-а, както следва: Поземлен имот с идентификатор 56784.520.1228, по КККР 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

КККР 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.

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

Предложената за овластяване от страна на акционерите сделка, представлява сключване на договор за покупко-продажба на недвижими имот, под формата на нотариален акт, съгласно който „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД ще прехвърли на трето несвързано/незаинтересовано лице недвижим имот и сграда в гр. Пловдив.

## **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 първо от ЗППЦК, съгласно който стойността на прехвърляното имущество по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК е по-високата цена между пазарната му цена и стойността му, съгласно последния одитиран отчет, който е разкрит публично по реда на чл. 100т. Пазарната цена по изречение първо е цената, определена съгласно оценка на независим оценител по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

За да се извърши съпоставката и за да се определи стойността на сделката, ръководството на дружеството е възложило 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 недвижим имот. Изготвената оценка е приложена като част от писмените материали за общото събрание и представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад. Съгласно изготвената оценка, пазарната стойност на описания недвижим имот възлиза на 2 000 хил. евро (два милиона евро).

Балансовата стойност на недвижимия имот, отразена в последния одитиран годишен финансов отчет на дружеството към 31.12.2025 г., оповестен на 06.03.2026 г., предмет на настоящия мотивиран доклад възлиза на 2 468 хил. евро (два милиона четиристотин шестдесет и осем хиляди евро).

Цената на която ще се прехвърли недвижимия имот от публичното дружество, гарантира в максимална степен осигуряването на защита интересите на дружеството и неговите акционери, тъй като е основано на изготвената за целта експертна оценка за определяне на действителната му пазарна стойност, съобразена с актуалната пазарна среда.

### **3.1. Приложими прагове по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ от ЗППЦК:**

Праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1, предложение второ, б. „а“ от ЗППЦК, се определят на базата на изчисление на 1/3 от по-ниската стойност на активите, отразена 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 06.03.2026 г. и

последния изготвен счетоводен баланс за четвърто тримесечие на 2025 г. на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК на 29.01.2026 г.

И в двата относими счетоводни баланса, стойността на активите на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД възлиза на 19 527 259,52 € ( деветнадесет милиона петстотин двадесет и седем хиляди двеста петдесет и девет евро и петдесет и два евроцента) или 38 192 хил. лв.

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

**Таблица 1**

1. Сума на активите съгласно ГФО към 31.12.2025 г.	19 527 хил. €
2. Праг от 1/3 от активите на Дружеството, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК	6 444 хил. €
3. Сума на активите съгласно последния одитиран счетоводен баланс към 31.12.2025 г.	19 528 хил. €

Предвид изложеното, предложената сделка **не превишава** законоустановения праг по чл. 114, ал. 1, предложение второ, т. 1 от ЗППЦК, но с оглед предоставяне на пълна информация на акционерите за параметрите по сделката, ръководството е преценило за целесъобразно, решението за сделката да бъде взето изрично от страна на общото събрание на акционерите. Независимо, че общото събрание на акционерите ще вземе предварително одобрение за сключване на сделка това по никакъв начин не прехвърля и не дерогира отговорността на ръководството на Дружеството за сключването на сделка, изгодна за Дружеството като цяло и неговите акционери, като в тази връзка, с оглед спазване изискването на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, СД е възложил изготвянето на оценка за определянето на действителната пазарна стойност на притежавания от Дружеството недвижим имот.

**4. 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 – „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД.

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 имот в централен район в гр. Пловдив, с потенциал за развитие.

**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):**

В договора за прехвърляне на обособена част от търговското предприятие на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД не участват свързани/заинтересовани лица. Наличието на оценка, предоставена като част от писмените материали по точката за вземане на решение за продажба на недвижим имот „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, задължността 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.

**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):**

Сделката, представляваща продажба на недвижим имот от „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД в полза на „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД, находящ се в гр. Пловдив, е предмет на самостоятелно разглеждане и 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.

**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):**

Насрещна страна по сделка за покупко-продажба на недвижим имот, собственост на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД, находящи се в гр. Пловдив е „ВЕНЧЪР ЮРЪП“ ЕООД. Не са налице факти и обстоятелства от които да се направи обоснован извод, че акционери, респективно членовете на СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД са свързани/заинтересовани лица със собственика на капитала или управителя на насрещната страна по сделката. От направената констатация се достига до заключение, че в сделката по покупко-продажба на недвижим имот не е налице участие на заинтересовани лица, по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК. Следователно, по отношение на нито един от акционерите в „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД не е налице забрана за упражняване на право на глас.

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

Независимо от обстоятелството, че предложената на вниманието на акционерите сделка не надвишава законоустановения праг по ЗППЦК, с оглед максимална

прозрачност и осигуряване на информация на акционерите за сделката, към настоящия доклад е представена оценка от независим оценител, която определя актуалната пазарна цена на продавания актив към датата на съставяне на настоящия мотивиран доклад.

#### **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, следва да се посочи, че не е налице участие на заинтересован член в описаната сделка, предмет на разглеждане от общото събрание на акционерите.

#### **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 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 собствеността върху имота в гр. Пловдив 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.

Анализът на икономическата обосновааност на сделката сочи, че реализираните разходи на Дружеството за заплащане на дължимите такси за битови отпадъци (ТБО) са в размер на **12 647 32 €**, а самият данък върху недвижимия имот възлиза на **5 498,94 €**. От тези суми до момента, „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД е успяло да префактурира на наематели едва **2 294 €** ТБО, съгласно клаузите в подписаните договори за наем с наематели в сградата. 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 **15 957,93 €**, 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.

## Заклучение

Въз основа на изложеното, СД на „ЕУРОТЕРРА БЪЛГАРИЯ“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложената сделка по покупко-продажба на недвижим имот– земя и административна сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Патриарх Евтимий“ № 13-а, на обща стойност от 2 000 000 € (два милиона евро).

1. **Михаил Пантазис Терианос:** .....

2. **Олга Христос Териану:** .....

3. **Маргарита Алексиева Стоянова:**.....