

ДО
Управителния съвет на
на „Асенова Крепост“ АД,
ЕИК: 115012041

Искане за одобрение на сделка по чл.114, ал.3 от ЗППЦК
от
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „АСЕЛА” АД

Настоящото искане за одобрение на сделка по чл.114, ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) от Съвета на директорите „Асела” АД с ЕИК: 115023575 („Дружеството“) съдържа информация, която цели да запознае Управителния съвет на публичното дружество – „Асенова Крепост” АД, със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, която ще бъде сключена от дъщерното дружество – „Асела” АД, с оглед вземане на информирано решение от Управителния съвет на публичното дружество, а именно – овластяване на Съвета на директорите на „Асела” АД да извърши тази сделка.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Във връзка с предстоящо Общо събрание на облигационерите по емисия обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени облигации, с присвоен ISIN код: BG2100002097, емитирана от „Асенова Крепост” АД с ЕИК: 115012041 („Облигационната емисия“ и „Облигационен заем“), на основание отправено от емитента - „Асенова Крепост” АД, предложение за замяна на обезпеченията по Облигационната емисия, се предлага учредяване на нови обезпечения и прекратяване (освобождаване) на застраховка „Разни финансови загуби“, издадена в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на банка довереник на облигационерите по Облигационната емисия), съгласно Застрахователна полица № 09 100 1404 0000081211 от 30.01.2009г., изменена с последващи добавъци.
2. За обезпечаване на всички задължения на емитента - „Асенова Крепост” АД, в това число както задълженията на емитента за главница по Облигационния заем с обща номинална стойност от EUR 6 000 000 (шест милиона евро) и с остатъчен размер на главницата, възлизащ на EUR 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) евро към датата на настоящото искане, фиксиран лихвен купон в размер на 7,20% на годишна база (изчисляван при Лихвена конвенция: ISMA Act/Act), евентуални наказателни лихви и надбавки, с падеж на Облигационния заем: 30.01.2020 г., така и всички задължения към „Тексим Банк“ АД, в качеството на банка довереник, се предлага учредяване от страна на „Асела” АД на първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството.
3. В случай че Общо събрание на облигационерите даде съгласието си за учредяване на предложените нови обезпечения, в изпълнение на изискванията на чл.114, ал.3 от ЗППЦК, Съветът на директорите сезира Управителния съвет на „Асенова Крепост” АД за одобрение на така описаната обезпечителна сделка.

II. НОРМАТИВНИ ИЗИСКВАНИЯ ОТНОСНО ОВЛАСТЯВАНЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Съгласно чл.114, ал.3 от ЗППЦК, осъществяването на обезпечителната сделка, описана по-горе, попада в приложното поле на разпоредбите на ЗППЦК, изисква изрично овластяване от страна на управителния орган на публичното дружество въз основа на представената информация в настоящото искане за одобрение на сделките по чл.114, ал.3 от ЗППЦК. Учредяването на първа по ред договорна ипотека върху активи, собственост на Дружеството, ще осигури надлежно обезпечаване на облигационерите и банката довереник по Облигационната емисия с оглед последващо освобождаване на старото обезпечение по емисията, поради което, предвид приложението на чл.114, ал.3 от ЗППЦК, сделката се предлага за одобрение от Управителния съвет на „Асенова Крепост“ АД.

1. ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА:

Предметът на сделката, за сключването на която на Управителния съвет на „Асенова Крепост“ АД се предлага да овласти Съвета на директорите на Дружеството, е както следва:

Първа по ред договорна ипотека върху следните, притежавани от „Асела“ АД с ЕИК 115023575, недвижими имоти, а именно:

- ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00702.510.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Асеновград, община Асеновград, област Пловдив, одобрени със Заповед № 300-5-52/08.07.2004г. на изпълнителен директор на АК, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг вид производствен складов обект, с административен адрес: гр.Асеновград, п.к. 4230, ПЗ Север, целият с площ от 27 726 кв. метра, от които 6 942кв. м. са частна държавна собственост (съгласно Акт за частна държавна собственост № 117, том 5, рег. № 4619, дело № 3161 от 15.09.2007г. и Акт за частна държавна собственост за поправка № 746, том 6, рег.№ 5449, дело № 3744 от 16.10.2007г.) с номер по предходен план: 65, кв. 17, парцел №Х-65 , при съседни на имота по кадастрална скица: 00702.510.15, 00702.510.20, 00702.510.43, 00702.510.185, 00702.510.14, който имот съгласно доказателствен акт представлява Дворно място, представляващо урегулиран парцел N. X-65, за стопанска дейност, кв.17 по регулационния план на гр. Асеновград, ПЗ "СЕВЕР", с уредени регулационни сметки, целият парцел състоящ се от 27 364 кв.м. при граници:ул."Иван Вазов", ул. "Кочо Честимескп", парцел, XI за стопанска дейност и ЖП коловози, **заедно с** построените в имота сгради и съоръжения, които съгласно кадастрална схема представляват, както следва: **Сграда с идентификатор 00702.510.13.1**, със застроена площ от 295 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.3**, със застроена площ от 61 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.4**, със застроена площ от 30 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.5**, със застроена площ от 345 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за енергопроизводство; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.6**, със застроена площ от 522 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.7**, със застроена площ от 146 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.8**, със

застроена площ от 2 973 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.9**, със застроена площ от 5 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.10**, със застроена площ от 60 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.11**, със застроена площ от 158 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Складова база, склад; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.21**, със застроена площ от 18 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Административна, делова сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.22**, със застроена площ от 80 кв. м., брой етажи 2, с предназначение: Административна, делова сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.24**, със застроена площ от 123 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.25**, със застроена площ от 20 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.26**, със застроена площ от 74 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за търговия; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.27**, със застроена площ от 145 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.28**, със застроена площ от 172 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.29**, със застроена площ от 10 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.30**, със застроена площ от 56 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.32**, със застроена площ от 53 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; **Сграда с идентификатор 00702.510.13.33**, със застроена площ от 1335 кв. м., брой етажи 3, с предназначение: Промислена сграда.

„Асела” АД с ЕИК 115023575 се легитимира като собственик на описаните погоре недвижими имот с Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижим имот № 90, том III, рег. № 2694, дело № 384/2001г. от 30.07.2001г. по описа на нотариус с рег. № 277 в регистрите на НК, вписан в СВ-Асеновград с вх. рег. № 2053 от 30.07.2001г., акт № 96, том VI, дело 1242/2001г.

- ✓ Общата стойност на активите на „Асела” АД, съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството е 859 хил.лв. (словом: осемстотин петдесет и девет хиляди) лева;
- ✓ Стойността на предоставяното като обезпечение имущество (недвижимите имоти), съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството е в размер на 101 200 лв.(Сто и една хиляди и двеста лева);
- ✓ Пазарната цена на предоставяното като обезпечение имущество (недвижимите имоти, предмет на договорната ипотека) възлиза на общата сума в размер на 8 157 960 лв. (осем милиона сто петдесет и седем хиляди деветстотин и шестдесет лева).

2. СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА:

Договорна ипотека върху гореописаните недвижими имоти, собственост на „Асела” АД:

Ипотечарен кредитор: „Тексим Банк“ АД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 040534040, в качеството си на банка - довереник на облигационерите по Облигационната емисия;

Ипотечарен длъжник: „Асела“ АД;

Главен длъжник (лице, чието задължение се обезпечава): „АСНОВА КРЕПОСТ“ АД.

„Асела“ АД е дъщерно на публичното дружество „Асенова крепост“ АД по смисъла на § 1, т.10 от ДР на ЗППЦК.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В ОПИСАНАТА ПО-ГОРЕ СДЕЛКА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК

Заинтересувани лица при сделки на дъщерно дружество са членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията;

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2.

Ипотечарният кредитор не е заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК.

Главният длъжник – „Асенова Крепост“ АД и ипотечарния длъжник „Асела“ АД са в отношения на заинтересованост по смисъла на чл.114, ал.6 от ЗППЦК, тъй като „Асенова Крепост“ АД притежава повече от 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Предвид на изложеното, обезпечителната сделка (описана по-горе) ПОПАДА в приложното поле на чл.114, ал.3, т.1, б „б“ от ЗППЦК.

4. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА:

Предвижда се ипотеката върху недвижимите имоти, собственост на Дружеството, да обезпечава всички вземания от емитента – „Асенова Крепост“ АД, съобразно условията и параметрите по Облигационната емисия, а именно:

- всички вземания на облигационерите за главница по Облигационния заем главницата, възлизащ на EUR 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) евро, фиксиран лихвен купон в размер на 7,20% на годишна база (изчисляван при Лихвена конвенция:ISMA Act/Act), евентуални наказателни лихви и надбавки;

- всички вземания на „Тексим Банк“ АД, в качеството на банка –довереник по Облигационния заем.

Ипотеката ще бъде учредена за срока на Облигационния заем, т.е. за срок до 30.01.2020 г.

Договорната ипотека може да бъде учредена след получаването на одобрение от управителния орган на публичното дружество, при условие че Общото събрание на облигационерите по Облигационната емисия е дало съгласието си за замяна на обезпеченията, непосредствено след провеждане на събраниято и вземане на съответното решение за учредяване на новото обезпечение.

III. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЕЗПЕЧИТЕЛНИ СДЕЛКИ

СД на Дружеството счита, че предлаганата в настоящото искане за одобрение обезпечителна сделка е в интерес на публичното дружество и дъщерното му дружество, предвид следните съображения:

Посредством учредяване на първа по ред договорна ипотека в полза на банката довереник по Облигационната емисия ще се създаде възможност за освобождаване на старото обезпечение, а именно: прекратяване на застраховка „Разни финансови загуби“, издадена от „ЗАД Армеец“ АД в полза на „Тексим Банк“ АД (в качеството на банка довереник), съгласно Застрахователна полица № № 09 100 1404 0000081211 от 30.01.2009г., изменена с последващи добавъци. Поддържането за срока на облигационната емисия на посочената застраховка „Разни финансови загуби“ от страна на „Асенова Крепост“ АД изисква заплащане на значителни по стойност застрахователни премии и данък върху сумата на застрахователната премия, дължим съобразно Закона за данък върху застрахователните премии. Вследствие на учредяване на заместващо обезпечение по Облигационната емисия, респ. прекратяване на застрахователния договор, ще се реализират значителни икономии от оперативните разходи на публичното дружество, при което генерираните средства ще могат да бъдат пренасочени за капиталови разходи.

IV. ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОВЛАСТЯВАНЕ ОТ УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО

Съветът на директорите на Дружеството отправя настоящото искане Управителния съвет на „Асенова Крепост“ АД, който да приеме решение, с което да одобри сключването на предложената сделка при горепосочените условия, а именно:

„При условие че Общо събрание на облигационерите по емисия облигации, с присвоен ISIN код: BG2100002097, издадена от „Асенова Крепост“ АД, даде съгласие за замяна на обезпеченията по облигационната емисия, на основание информацията, съдържаща се в искането за одобряване на сделка по чл.114, ал.3 от ЗППЦК и приложенията, които са неразделна част от него, изготвени съобразно изискванията на чл.114а, ал.3 от ЗППЦК, Управителният съвет на „Асенова Крепост“ АД, одобрява сключването от страна на дъщерното му дружество - „Асела“ АД, на следната, попадаща в приложното поле на чл.114, ал.3 от ЗППЦК обезпечителна сделка, а именно:

- Първа по ред договорна ипотека върху следните, притежавани от „Асела“ АД с ЕИК 115023575, недвижими имоти, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00702.510.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Асеновград, община Асеновград, област Пловдив, одобрени със Заповед № 300-5-52/08.07.2004г. на изпълнителен директор на АК, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг вид производствен складов обект, с административен адрес: гр.Асеновград, п.к. 4230, ПЗ Север, целият с площ от 27 726 кв. метра, от които 6

942кв. м. са частна държавна собственост (съгласно Акт за частна държавна собственост № 117, том 5, рег. № 4619, дело № 3161 от 15.09.2007г. и Акт за частна държавна собственост за поправка № 746, том 6, рег.№ 5449, дело № 3744 от 16.10.2007г.) с номер по предходен план: 65, кв. 17, парцел №Х-65, при съседни на имота по кадастрална скица: 00702.510.15, 00702.510.20, 00702.510.43, 00702.510.185, 00702.510.14, който имот съгласно доказателствен акт представлява Дворно място, представляващо урегулиран парцел N. X-65, за стопанска дейност, кв.17 по регулационния план на гр. Асеновград, ПЗ "СЕВЕР", с уредени регулационни сметки, целият парцел състоящ се от 27 364 кв.м. при граници:ул."Иван Вазов", ул. "Кочо Честимески", парцел, XI за стопанска дейност и ЖП коловози, заедно с построените в имота сгради и съоръжения, които съгласно кадастрална схема представляват, както следва: Сграда с идентификатор 00702.510.13.1, със застроена площ от 295 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.3, със застроена площ от 61 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.4, със застроена площ от 30 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.5, със застроена площ от 345 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за енергопроизводство; Сграда с идентификатор 00702.510.13.6, със застроена площ от 522 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.7, със застроена площ от 146 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.8, със застроена площ от 2 973 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.9, със застроена площ от 5 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.10, със застроена площ от 60 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Промислена сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.11, със застроена площ от 158 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Складова база, склад; Сграда с идентификатор 00702.510.13.21, със застроена площ от 18 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Административна, делова сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.22, със застроена площ от 80 кв. м., брой етажи 2, с предназначение: Административна, делова сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.24, със застроена площ от 123 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.25, със застроена площ от 20 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.26, със застроена площ от 74 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за търговия; Сграда с идентификатор 00702.510.13.27, със застроена площ от 145 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; Сграда с идентификатор 00702.510.13.28, със застроена площ от 172 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; Сграда с идентификатор 00702.510.13.29, със застроена площ от 10 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; Сграда с идентификатор 00702.510.13.30, със застроена площ от 56 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; Сграда с идентификатор 00702.510.13.32, със застроена площ от 53 кв. м., брой етажи 1, с предназначение: Сграда за обществено хранене; Сграда с идентификатор 00702.510.13.33, със застроена площ от 1335 кв. м., брой етажи 3, с предназначение: Промислена сграда.

Общата пазарна цена на недвижимите имоти, описани по-горе, съгласно пазарна оценка, изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО Корект Консулт ООД (Сертификат за оценителска правоспособност с рег.№100101020 от 14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, издаден от Камара на независимите оценители в България /КНОБ/ и сертификат за експерт оценител на недвижими имоти и земеделска земя № 3/27.03.2007г. издаден от ЕСЕО – София), възлиза на сумата в размер на - 8 157 960 лв. (осем милиона сто петдесет и седем хиляди деветстотин и шестдесет лева).

Договорната ипотека върху гореописаните недвижими имоти да се учреди за обезпечаване на всички вземания съобразно условията и параметрите по посочената по-горе облигационна емисия, а именно:

- всички вземания на облигационорете за главница по Облигационния заем с обща номинална стойност от EUR 6 000 000 (шест милиона евро) и с остатъчен размер на главницата, възлизащ на EUR 4 800 000 (четири милиона и осемстотин хиляди) евро към датата на искането, отправено от СД на „Асела“ АД, лихвен купон в размер на 7,20% на годишна база (изчисляван при Лихвена конвенция: ISMA Act/ Act), евентуални наказателни лихви и надбавки;


- всички вземания на „Тексим Банк“ АД, в качеството на банка довереник.

Ипотеката ще бъде учредена за срока на облигационната емисия, т.е. за срок до 30.01.2020 г.

Управителният съвет на „Асенова Крепост“ АД овластява СД на „Асела“ АД да извършат всички необходими правни и фактически за учредяване на договорната ипотека по настоящата точка от дневния ред при спазване на това решение на Управителния съвет и в съответствие с приложените разпоредби на действащото законодателство.“

Дата: 15.12.2016г.


За СД на „Асела“ АД, гр. София :




Георги Илиев Манолов



Любомир Димитров Аргиров



Христо Славчев Клинтчев



Никола Пеев Мишев

