

ДОКЛАД

от изпълнителния член на Съвета на директорите на „Академика Сий палас“ АД, ЕИК: 131084307 относно преобразуването на дружеството

Настоящият доклад е изготвен на основание чл.262и ТЗ с оглед започналия процес по преобразуване на „Академика Сий Палас“ АД.

С цел опростяване на правната и административна структура, оптимизиране на дейността и улесняване и подобряване на управленските процеси е иницириана процедура по преобразуване на „Академика Сий Палас“ АД чрез промяна на правната форма – от акционерно дружество в дружество с ограничена отговорност.

За целта е изготвен от съвета на директорите план за преобразуване на „Академика Сий Палас“ АД („преобразуващо се дружество“) чрез промяна на правната му форма, в „Академика Сий Палас“ ООД („новоучредено дружество“) по реда на чл.264 и следващите от Търговския закон, като имуществото на „Академика Сий Палас“ АД ще премине към новоучреденото дружество, което ще стане негов универсален правопреемник.

- 1. Преобразуващо се дружество** - акционерно дружество „Академика Сий Палас“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, СО-район „Лозенец“, ул. „Хенрик Ибсен“ №15, ет.8, ЕИК: 131084307.
- 2. Новоучредено дружество** – предвижда се новоучреденото дружество да възприеме правната форма на дружество с ограничена отговорност, с фирма „Академика Сий Палас“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, СО-район „Лозенец“, ул. „Хенрик Ибсен“ №15, ет.8.
- 3. Предмет на дейност на новоучреденото дружество** – предвижда се следният предмет на дейност на новоучреденото дружество: изграждане и експлоатация на туристически и спортни обекти, хотелиерство, туроператорска дейност, туристическа агентска дейност, търговско представителство и посредничество, рекламни, информационни и други услуги, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.
- 4. Съотношение на замяна на акциите** - Регистрираният капитал на преобразуващото се дружество е в размер от 17 603 000 лева, като капиталът се състои от 17 603 000 обикновени поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лев. Предвижда се капиталът на новоучреденото дружество да бъде в идентичен размер - 17 603 000 лева, като капиталът ще бъде разделен в 17 603 000 дяла, всеки с номинална стойност от 1 лв. Съотношението при замяната на акциите в преобразуващото дружество спрямо дяловете в новообразуваното дружество към 31.12.2022г. (крайната дата на Годишния финансов отчет за 2022г.) ще бъде 1:1.
- 5. Описание на дяловете, което всеки съдружник придобива в новоучреденото дружество.**

Участието в преобразуващото се дружество е разпределено както следва:

- (а) **„Керко България“ ЕООД**, еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 130910883, със седалище и адрес на управление гр. гр.София 1407, СО - район "Лозенец", ул. „Хенрик Ибсен“ №15, ет.8 - титуляр на **14 082 400 обикновени поименни акции с право на глас**, всяка една с номинална стойност от 1 лев, представляващи 80% от капитала на преобразуващото се дружество.
- (б) **„Либена Резортс Лимитед“**, дружество, учредено и съществуващо по законите на Кипър, със седалище и адрес на управление Никозия 1066, ул. „Темистокли Дерви“ №3, Джулия Хауз, вписано в регистъра на дружествата под № HE 257673, титуляр на **3 520 600 обикновени поименни акции с право на глас**, всяка една с номинална стойност от 1 лев, представляващи 20% от капитала на преобразуващото се дружество.

Предвижда се в новообразуваното дружество, дяловете, формиращи капитала на „Академика Сий Палас“ ООД да бъдат разпределени между съдружниците, както следва:

- (а) **„Керко България“ ЕООД**, еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК: 130910883, със седалище и адрес на управление гр. гр.София 1407, СО - район "Лозенец", ул. „Хенрик Ибсен“ №15, ет.8 ще бъде титуляр на **14 082 400 дяла**, всеки един на стойност от 1 лев, представляващи 80% от капитала на новоучреденото дружество.
- (б) **„Либена Резортс Лимитед“**, дружество, учредено и съществуващо по законите на Кипър, със седалище и адрес на управление Никозия 1066, ул. „Темистокли Дерви“ №3, Джулия Хауз, вписано в регистъра на дружествата под № HE 257673, титуляр на **3 520 600 дяла**, всеки един на стойност от 1 лев, представляващи 20% от капитала на преобразуващото се дружество.

В резултат на преобразуването ще настъпи универсално правоприемство, като цялото имущество на преобразуващото се дружество ще премине в новоучреденото дружество. Конкретни данни относно състава на имуществото се съдържат в приложения ГФО за 2022г., който е релевантният финансов отчет в процедурата по преобразуване, тъй като се отнася за финансова година, приключила по-малко от 6 месеца преди датата на плана за преобразуване. Видно от същия, чистата стойност на активите, определена съобразно чл.262ф, ал.2 ТЗ е по-голяма от размера на регистрирания капитал на преобразуващото се дружество, който е на стойност от 17 603 000 лева, която стойност ще се запази и в новоучреденото дружество, с оглед на предвиденото съотношение 1:1 между акциите в преобразуващото се дружество и дяловете в новоучреденото дружество. Изложеното сочи, че чистата стойност на активите на новоучреденото дружество ще бъде по-голяма от размера на капитала, съобразно изискванията на чл.264д ТЗ. Допълнителна проверка на това обстоятелство ще бъде извършено от назначения проверител, като информацията в тази насока ще бъде изложена в доклада на проверителя по чл. 264д ТЗ във връзка с чл.262ф ТЗ.

6. Данни за съществуващите залози:

- 6.1. Залог върху всички притежавани от „Керко България“ ЕООД 14 082 400 обикновени поименни акции с право на глас в капитала на „Академика Сий Палас“ АД, учреден с Договор за залог на акции, сключен на 08.08.2007г. между залогодателя и акционер „Керко България“ ЕООД**, еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър с ЕИК:130910883, заложните кредитори ОТП Банк Плс (на унгарски:

ОТР Bank Nyrt.), дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законите на Унгария, регистрирано в Търговския регистър към Общински съд Будапеща под рег. № Сg.01-10-041585 („ОТП Банк“) и „БАНКА ДСК“ АД, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121830616 („Банка ДСК“) и емитентът „Академика Сий Палас“ АД, **изменен с Договор за изменение №1/19.12.2017г. и Договор за изменение №2/23.09.2020г.,** при следните основни параметри на залога:

(а) **Залогодател** – „Керко България“ ЕООД, еднолично дружество с ограничена отговорност, вписано в търговския регистър с ЕИК:130910883;

(б) **Заложни кредитори** - **ОТП Банк Плс** (на унгарски: *ОТР Bank Nyrt.*), дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законите на Унгария, регистрирано в Търговския регистър към Общински съд Будапеща под рег. № Сg.01-10-041585 („ОТП Банк“) и „БАНКА ДСК“ ЕАД, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, ул. „Московска“ № 19, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121830616 („Банка ДСК“);

(с) **Заложено имущество** - притежаваните от „Керко България“ ЕООД 14 082 400 обикновени поименни акции с право на глас в капитала на „Академика Сий Палас“ АД, както и всички акции от капитала на „Академика Сий Палас“ Д, които бъдат придобити от „Керко България“ ЕООД в бъдеще; всички настоящи или бъдещи вземания на „Керко България“ ЕООД, възникнали във връзка с разпределяне на печалба или резерви от „Академика Сий Палас“ АД, ЕИК 131084307 във връзка със заложените акции; всички други настоящи или бъдещи вземания на „Керко България“ ЕООД, свързани със заложените акции, включително право на ликвидационен дял, постъпления от изкупуване или обратно изкупуване на заложените акции и намаляване на капитала; и всякакви други приходи или активи, разпределени от „Академика Сий Палас“ АД във връзка със заложените акции под формата на новоемитирани акции, варанти, опции, облигации или други активи със стойност.

(д) **Обезпечени задължения** - Всички задължения на заемополучателя „Академика Сий Палас“ АД към заемодателите ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД, възникващи по или във връзка с Договор за заем и поръчителство от 7 август 2007 г. между „Академика Сий Палас“ АД, ЕИК 131084307 като заемополучател, ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД като заемодатели, „Съни Травел Клуб“ ЕООД, ЕИК 131088088 като поръчител, „Съни Травел“ ЕООД, ЕИК 131065520 като поръчител и „Сандроуз Холидейз“ ЕООД, ЕИК 131065627 като поръчител, както е изменен на 01 юли 2009 г., 21 декември 2010 г., 30 ноември 2017 г. и 30.08.2020г., включително но не само:

- (i) **задълженията за изплащане на главницата** по всеки заем („**Заем**“), както следва:
- (а) до EUR 27 930 000, дължима по заем за проект („**Заем за проект**“);
 - (б) до EUR 3 400 000, дължима по допълнителен заем („**Допълнителен заем**“);
 - (с) до EUR 1 200 000, дължима по заем за строителство („**Заем за строителство**“); и
 - (д) до EUR 9 210 875, дължима по корпоративен заем („**Корпоративен заем**“);
- (ii) **такса ангажимент** в годишен размер 0.4% от сумата по Заема за проект, Заема за строителство и Допълнителния заем, които не са били усвоени от

- заемополучателя през съответния период на разполагаемост;
- (iii) **такса за наблюдение** в размер EUR 6 250 (шест хиляди двеста и петдесет евро) годишно, както е посочено в Член 3.06.(b) от Договора за заем;
 - (iv) **такса за организиране** в размер 0.75% от максималния размер на Заема, както е посочено в Член 3.06(c) от Договора за заем;
 - (v) **такса за предсрочно погасяване** в размер на 1.5% от сумата, която се погасява предсрочно;
 - (vi) **всички данъци, такси и глоби**, дължими и платими, както е посочено в Член 3.13 от Договора за заем;
 - (vii) **разходи за предсрочно прекратяване**, дължими и платими, както е посочено в Член 3.14 от Договора за заем;
 - (viii) **увеличени разноси** равни нетната стойност на увеличените разноси, понесени от заемодателите, които са в резултат на приемане на ново законодателство или изменение на приложимите закони, насоки или политики; и
 - (ix) в случай че Договорът за заем бъде обявен за недействителен, задълженията на „Академика Сий Палас“ АД да плати на заемодателите ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД суми, които „Академика Сий Палас“ АД в такъв случай ще дължи на заемодателите поради неоснователно обогатяване
 - (x) **лихви** - годишен лихвен процент, равен на сбора от: (a) Марж равен на 2.75% + (б) 3-месечен EURIBOR, но не по-малко от нула;
 - (xi) **лихви за забава** - годишен лихвен процент, равен на сбора от (a) 5% годишно + (b) Марж от 2.75% + (c) 3-месечен EURIBOR, но не по-малко от нула.

6.2.Залог върху всички притежавани от „Либена Резортс Лимитед“ 3
520 600 обикновени поименни акции с право на глас в капитала на
„Академика Сий Палас“ АД, учреден с Договор за залог на акции,
сключен на 19.12.2017г. между залогодателя и акционер „Либена Резортс
Лимитед“ - дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите
на Кипър, с адрес на управление Темистокли Дерви, 3 Юлия Хаус, п.к. 1066, Никозия, Кипър, вписано в Регистъра на дружествата под № НЕ 257673, заложните кредитори ОТП Банк Плс (на унгарски: *OTP Bank Nyrt.*), дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законите на Унгария, регистрирано в Търговския регистър към Общински съд Будапеща под рег. № Сg.01-10-041585 („ОТП Банк“) и „БАНКА ДСК“ ЕАД, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121830616 („Банка ДСК“) и емитентът „Академика Сий Палас“ АД, **изменен с Договор за изменение №1/23.09.2020г., при следните основни параметри на залога:**

(a) **Залогодател** – „Либена Резортс Лимитед, дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Кипър, с адрес на управление Темистокли Дерви, 3 Юлия Хаус, п.к. 1066, Никозия, Кипър, вписано в Регистъра на дружествата под № НЕ 257673;

(b) **Заложни кредитори** - ОТП Банк Плс (на унгарски: *OTP Bank Nyrt.*), дружество с ограничена отговорност, учредено и съществуващо съгласно законите на Унгария, регистрирано в Търговския регистър към Общински съд Будапеща под рег. № Сg.01-10-041585 („ОТП Банк“) и „БАНКА ДСК“ АД, акционерно дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Оборище“, ул. „Московска“ № 19, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121830616 („Банка ДСК“);

(с) **Заложено имущество** - притежаваните от „Либена Резортс Лимитед“ 3 520 600 обикновени поименни акции с право на глас в капитала на „Академика Сий Палас“ АД, както и всички акции от капитала на „Академика Сий Палас“ Д, които бъдат придобити от „Либена Резортс Лимитед“ в бъдеще; всички настоящи или бъдещи вземания на „Либена Резортс Лимитед“, възникнали във връзка с разпределяне на печалба или резерви от „Академика Сий Палас“ АД, ЕИК 131084307 във връзка със заложените акции; всички други настоящи или бъдещи вземания на „Либена Резортс Лимитед“, свързани със заложените акции, включително право на ликвидационен дял, постъпления от изкупуване или обратно изкупуване на заложените акции и намаляване на капитала; и всякакви други приходи или активи, разпределени от „Академика Сий Палас“ АД във връзка със заложените акции под формата на новоемитирани акции, варанти, опции, облигации или други активи със стойност.

(d) **Обезпечени задължения** - Всички задължения на заемополучателя „Академика Сий Палас“ АД към заемодателите ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД, възникващи по или във връзка с Договор за заем и поръчителство от 7 август 2007 г. между „Академика Сий Палас“ АД, ЕИК 131084307 като заемополучател, ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД като заемодатели, „Съни Травел Клуб“ ЕООД, ЕИК 131088088 като поръчител, „Съни Травел“ ЕООД, ЕИК 131065520 като поръчител и „Сандроуз Холидейз“ ЕООД, ЕИК 131065627 като поръчител, както е изменен на 01 юли 2009 г., 21 декември 2010 г., 30 ноември 2017 г. и 30.08.2020г., включително но не само:

- (i) задълженията за изплащане на главницата по следните заеми („**Заеми**”), отпуснати на заемополучателя от заемодателите, както следва:
 - (a) неизплатената част от главницата по проектния заем, в размер EUR 14 880 978,86 („**Проектен заем**”) и
 - (b) корпоративен заем в размер до EUR 9 210 875 („**Корпоративен заем**”);
- (ii) такса за наблюдение в размер EUR 6 250 (шест хиляди двеста и петдесет евро) годишно, както е посочено в Раздел 3.06.(b) от Договора за заем;
- (iii) такса за предсрочно погасяване в размер на 1.5% от сумата, която се погасява предсрочно, както е посочено в Раздел 3.10 от Договора за заем;
- (iv) всички и всякакви данъци, такси, разноски и глоби, свързани със Заема, които са дължими, както е посочено в Раздел 3.13 от Договора за заем;
- (v) разходи за предсрочно погасяване, които са платими съгласно Раздел 3.14 от Договора за заем;
- (vi) увеличени разноски равни нетната стойност на увеличените разноски, понесени от заемодателите, които са в резултат на приемане на ново законодателство или изменение на приложимите закони, насоки или политики; и
- (vii) в случай че Договорът за заем бъде обявен за недействителен, задълженията на „Академика Сий Палас“ АД да плати на заемодателите ОТП Банк Плс. и „Банка ДСК“ ЕАД суми, които „Академика Сий Палас“ АД в такъв случай ще дължи на заемодателите поради неоснователно обогатяване
- (viii) лихви - годишен лихвен процент, равен на сбора от: (a) Марж равен на 2.75% + (б) 3-месечен EURIBOR, но не по-малко от нула;
- (ix) лихви за забава - годишен лихвен процент, равен на сбора от (a) 5% годишно + (b) Марж от 2.75% + (c) 3-месечен EURIBOR, но не по-малко от нула.

7. Проверител на преобразуването – Предлагам на управителния орган да назначи за проверител на процеса по преобразуването, включително и на плана за преобразуването Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, регистриран одитор и дипломиран експерт-счетоводител с диплома № 0693, адрес за кореспонденция: гр. София 1612, бул. „Акад. Иван Ев. Гешов“ № 104, ет.3, офис 5. Предложеното за проверител лице отговаря на изискванията на чл.262л, ал.3 ТЗ – същият е регистриран одитор, като същевременно през последните две години не е бил одитор на „Академика Сий Палас“ АД.

10.02.2023г.

Изготвил доклада:

