МОТИВИРАН ДОКЛАД

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "РОДИНА-91" АД

***ОТНОСНО*: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК), ЗА ЧИЕТО ИЗВЪРШВАНЕ СЪВЕТЪТ НА ДИРЕКТОРИТЕ ПРЕДЛАГА ТОЙ И ПРЕДСТАВИТЕЛИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДА БЪДАТ ОВЛАСТЕНИ ОТ ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА "РОДИНА-91" АД**

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на "РОДИНА-91" АД („дружеството"), ЕИК: 124020731, на заседание, проведено на 23.08.2022г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "РОДИНА-91" АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – разпореждане с недвижими имоти на дружеството. Запознаването е с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, за овластяване на Съвета на директорите и представителите на дружеството да извършат посочената сделка.

Съветът на директорите на "РОДИНА-91" АД предлага той и представителите на дружеството да бъдат изрично овластени от Общото събрание на акционерите за извършване на сделката, предмет на настоящия доклад, тъй като в съответствие с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК, стойността на недвижимите имоти, с които дружеството ще се разпореди, надвишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

Чрез настоящия доклад Съветът на директорите счита, че осигурява максимална прозрачност и яснота за предстоящата сделка – разпореждане с недвижими имоти на

дружеството.

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Общото събрание на акционерите овластява, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК, Съвета на директорите на "РОДИНА-91" АД да приеме решение за разпореждане с недвижими имоти на дружеството при следните условия:

1) Недвижими имоти:

1.1. **Поземлен имот с идентификатор 02508.88.364** /нула, две, пет, нула, осем, точка, осем, осем, точка, три, шест, четири/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Балчик, общ. Балчик, обл. Добричка, одобрени със Заповед № 300-5-5/04.02.2004г. на АК, изменена със заповед № КД-14-08-3260/ 13.12.2004г. на Началника на СК – Добрич, местност: Сребристия Бряг, с площ от 4 775 / четири хиляди седемстотин седемдесет и пет / кв.м., трайно предназначение на територията: Горска територия, начин на трайно ползване: Друг вид дървопроизводителна гора, стар идентификатор: 02508.161.001, при съседи: имоти с идентификатори 0.355; В имота има 8 сгради: 01-МС-29 кв.м.; 02-ПЖ-65 кв.м.; 03-ПЖ-65 кв.м.; 04-МС-35 кв.м.; 05-ПЖ-13 кв. м.; 06 – ПЖ- 13 кв.м.; 07-ПЖ-13 кв.м.; 08-ПЖ-13 кв.м., а по документ за собственост : площ 4,775 дка (четири декара седемстотин седемдесет и пет квадратни метра) м Държавния горски фонд, имот с номер 161001 в землището на гр. Балчик с ЕКАТТЕ 02508, община Балчик при граници и съседи имот № И1902 Дървопроизводителна площ на МЗГ - Държавно лесничейство - част от отдел 57, подотдели „б", „5" в района на дейност на Държавна дивечовъдна станция „Балчик";

1.2. **5 228/35 138 идеални части** (съгласно документ за собственост) **от Поземлен имот с идентификатор 72624.610.118** /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, община Добрич, област Добрич, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ. " 25-ТИ СЕПТЕМВРИ" № 43, с площ 35142 кв. м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За текстилна промишленост, стар номер 7161, квартал /15/; 315, парцел /IV/; XII; XIV, а съгласно документ за собственост представлява: Недвижим имот, находящ се в град Добрич, Промишлена зона Север, ул. "Екзарх Йосиф I " № 10 /десет/, а именно: 5228 /пет хиляди двеста двадесет и осем/ кв. метра, в идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с кадастрален идентификатор № 72624.610.118 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем/ по кадастралната карта на гр. Добрич, целият на площ от 35138 /тридесет и пет хиляди сто тридесет и

осем/ кв. метра, имот с трайно предназначение: Урбанизирана територия, начин на трайно ползване: За текстилна промишленост, стар идентификатор: няма данни* при граници и съседи на имота: 72624,610.180, 72624.610.119, 72624.610.179, 72624.610.226, 72624.610.113, 72624.610;

1.3. **Сграда с идентификатор 72624.610.118.7** /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем, точка, седем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, община Добрич, област Добрич, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ. " 25-ТИ СЕПТЕМВРИ" № 43, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.610.118 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем/, със застроена площ 16 /шестнадесет/ кв. м., брой етажи: 1 /един/, предназначение: Постройка на допълващо застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма;

1.4. **Сграда с идентификатор 72624.610.118.26** /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем, точка, две, шест/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, община Добрич, област Добрич, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ. " 25-ТИ СЕПТЕМВРИ" № 43, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.610.118 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем/, със застроена площ 455 /четиристотин петдесет и пет/ кв. м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Промишлена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, а съгласно документ за собственост: СГРАДА с идентификатор 72624.610.1 18.26 /седем, две, шест, две, четири, точка. шест, едно, нула, точка, едно, едно, осем, точка, две, шест/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Добрич, одобрени със Заповед № РД- 18 -15 от 12.05.2005г, на ИД на АГКК, па 2 /два/ етажа, със застроена площ 455 кв. м. /четиристотин петдесет и пет квадратни метра/, с предназначение - промишлена сграда, която сграда е построена в съсобствено дворно място с идентификатор 72624.610.118 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно. едно, осем/;

1.5. **Сграда с идентификатор 72624.610.179.4** /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет, точка, четири/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, община Добрич, област Добрич, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на

Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ. " 25-ТИ СЕПТЕМВРИ" № 43, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.610.179 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет/, със застроена площ 38 /тридесет и осем/ кв. м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Промишлена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, а съгласно документ за собственост: СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 72624,610.179.7 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет, точка, седем) със застроена площ от 456 кв. м. (четиристотин петдесет и шест), на два етажа, с предназначение - промишлена сграда и СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 72624.610.179.4 (седем, две, шест, две, четири, точка. :шест. едно, нула, точка, едно, седем, девет, точка, четири) със застроена площ от 38 кв. м. (тридесет и осем), с предназначение - промишлена сграда, на два етажа, ведно със 665 (шестстотин шестдесет и пет) кв. м. обслужваща площ, извън постройката, от поземления имот, както и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентификатор №72624.610.179 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет);

1.6. **Сграда с идентификатор 72624.610.179.7**/седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет, точка, седем/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич, община Добрич, област Добрич, одобрени със Заповед за одобрение на КККР № РД-18-15/12.05.2005 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона СЕВЕР, БУЛ. " 25-ТИ СЕПТЕМВРИ" № 43, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 72624.610.179 /седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет/, със застроена площ 456 /четиристотин петдесет и шест/ кв. м., брой етажи: 2 /два/, предназначение: Промишлена сграда, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, а съгласно документ за собственост: СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР 72624.610.179.7 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет, точка, седем) със застроена площ от 456 кв. м. (четиристотин петдесет и шест), на два етажа, с предназначение - промишлена сграда, ведно със 665 (шестстотин шестдесет и пет) кв. м. обслужваща площ, извън постройката, от поземления имот, както и съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот с идентификатор № 72624.610.179 (седем, две, шест, две, четири, точка, шест, едно, нула, точка, едно, седем, девет);

2) Цена: 382 000 лв. /триста осемдесет и две хиляди лева/ (без ДДС, ако е приложимо) общо за всички имоти;

3) Срок: 6 /шест/ месеца от приемане на решението от ОСА, и при други условия, каквито представителите на дружеството договорят.

Овластяват се представителите на дружеството да сключат посочената сделка и да извършат всички необходими действия съгласно взетото решение.

2. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ОБЕКТ НА ПРОДАЖБА

№	Описание на имота	Справедлива пазарна стойност (в лева)
1	ПИ с идентификатор 02508.88.364	5 300 евро
2	5 228/35 138 ИЧ от ПИ с идентификатор 72624.610.118	18 000 евро
3	Портиерна с идентификатор 72624.610.118.7	1 000 евро
4	Административна сграда с идентификатор 72624.610.118.26	82 000 евро
5	Склад с идентификатор 72624.610.179.4	7 000 евро
6	Склад с идентификатор 72624.610.179.7	82 000 евро
ОБЩО ПОЛУЧЕНА ОЦЕНКА :		**195 300 евро**

Оценката на недвижимите имоти подробно е обоснована в 2 бр. Оценителски доклади, които представляват неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

2. СТРАНИ И ЛИЦА, В ЧИЯТО ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА СДЕЛКАТА

2.1. Страни по сделката

- "РОДИНА-91" АД, ЕИК: 124020731, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, п.к. 9300, бул. 25-СЕПТЕМВРИ № 43 – Продавач

- "РУТЕК" ООД, ЕИК: 121768506, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п.к. 9002, р-н Приморски, ул. Л. Каравелов № 58, ет. 4, ап. 10 – Купувач

2.2. Лица, в чиято полза се извършва сделката

Сделката е в полза и на двете страни. Вследствие на сделката "РОДИНА-91" АД ще получи парична сума, с която ще разполага за влагане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си. В замяна, другата страна на свой ред ще

придобие правото на собственост върху недвижими имоти, които ще може да използва за отдаване под наем или изпълнение на други проекти, съобразно инвестиционната си политика.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ЗППЦК

Съгласно чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа заинтересовани лица са:

1) *"РУТЕК" ООД*, ЕИК: 121768506, е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, в качеството си на член на Съвета на директорите на "РОДИНА-91" АД – Продавач по сделката, както и в качеството си на лице, притежаващо 52,80% от гласовете в общото събрание на акционерите на "РОДИНА-91" АД – Продавач по сделката, от една страна, и едновременно в качеството си на Купувач по сделката, от друга страна.

2) *ПЛАМЕН ДИМИТРОВ ПАНЧЕВ* е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, в качеството си на управител и представляващ "РУТЕК" ООД, което е член на Съвета на директорите на "РОДИНА-91" АД – Продавач по сделката, от една страна, и едновременно в качеството си на лице, притежаващо 50% от гласовете в общото събрание на съдружниците в "РУТЕК" ООД – Купувач по сделката, както и в качеството си на управител и представляващ "РУТЕК" ООД – Купувач по сделката, от друга страна.

Посочените лица притежават акции от капитала на "РОДИНА-91" АД и като заинтересовани лица не могат да участват в гласуването по точките от дневния ред на Общото събрание на акционерите на дружеството, касаещи изричното овластяване на Съвета на директорите за извършване на сделката, предмет на настоящия доклад.

В съответствие с чл. 33 и на основание чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК, "РУТЕК" ООД като заинтересован член на Съвета на директорите на "РОДИНА-91" АД, не участва в изготвянето на настоящия доклад.

4. ПРЕЦЕНКА НА УСЛОВИЯТА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 1, Б. „Б" ОТ ЗППЦК

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – дружеството прехвърля в полза на трето лице активи на обща стойност над 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК.

В съответствие с правилото на чл. 114, ал. 5, предл. второ от ЗППЦК, стойността на имуществото, предмет на сделката, описана в настоящия доклад, е по-високата

между пазарната му цена (381 973,60 лв.) и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК (322 687,45 лв.).

Стойност на всички активи на дружеството по одитирания баланс към 31.12.2021г. в лева	Стойност на всички активи на дружеството по неодитирания баланс към 30.06.2022г. в лева	Стойност на активите, предмет на сделката в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК в лева
474 000	473 000	381 973,60	9 460

5. УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК

Не са налице поредица от сделки по смисъла на чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК, всяка една от които да е под праговете по чл. 114, ал. 1, т. 1 - 3, 6 и 7 и ал. 3 от ЗППЦК, но в съвкупност да водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове.

6. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА И ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ОТ НЕЯ

Целта на предложената за одобрение сделка е "РОДИНА-91" АД да се освободи от недвижими имоти, като срещу тях да получи парична сума, равняваща се на справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влагане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си.

От години и към настоящия момент "РОДИНА-91" АД отдава въпросните недвижими имоти под наем, като не са налице перспективи тези имоти да бъдат използвани по друг начин в бъдеще, доколкото няма изготвени проекти за застрояването им или за алтернативно тяхно оползотворяване. В този смисъл, същите представляват една статична инвестиция, която публичното дружество има интерес да промени, за да се развива в икономически аспект и да отговори на динамично изменящите се пазарни условия. Паричните средства, които дружеството ще придобие като цена на имотите същото ще може да инвестира по друг начин, който ще му позволи да промени инвестиционната си политика и да се насочи към изпълнението на други проекти, носещи по-голяма доходност и отговарящи по-адекватно на

нуждите му. Подобен проект е закупуването на 100% от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 121872953, което от своя страна е едноличен собственик на капитала на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, притежаващо инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа, както и фабрика за производство на мебели, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Насочването към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността на публичното дружество.

Изложените аргументи обуславят необходимостта от разпореждане с притежаваните от “РОДИНА-91” АД недвижими имоти, предмет на настоящия доклад, и правят така описаната сделка целесъобразна и изгодна за дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Оценителски доклади за оценка на недвижими имоти – 2 бр.;
2. Отчет за финансовото състояние на “РОДИНА-91” АД за периода, завършващ на 31.12.2021г.;
3. Отчет за финансовото състояние на “РОДИНА-91” АД за периода, завършващ на 30.06.2022г.;
4. Справка за балансовата стойност на имотите към 31.12.2021г.

Дата: 23.08.2022г.
гр. Добрич

СД на “РОДИНА-91” АД:

1) ИВАН ЙОРДАНОВ КУНОВ _____
2) ДИМИТЪР ПАНЧЕВ ДИМИТРОВ _____