

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. „а“ от ЗППЦК – придобиване от страна на "РОДИНА-91" АД на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД. 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. „а“ от ЗППЦК, стойността на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, които ще бъдат придобити от "РОДИНА-91" АД, надвишава една трета 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. 100г от ЗППЦК.

Чрез настоящия доклад Съветът на директорите счита, че осигурява максимална прозрачност и яснота за предстоящата сделка - придобиване от страна на "РОДИНА-91" АД на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД.

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Общото събрание на акционерите овластява, съгласно чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК, Съвета на директорите на дружеството да приеме решение за придобиване на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, ЕИК: 121872953, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 137, ет. 6, от собственика им „ДНС ИНВЕСТ“ АД, ЕИК: 206704515, при следните условия:

- 1) Цена: 500 000 лв. /петстотин хиляди лева/;
- 2) 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 сделката и да извършат всички необходими действия съгласно взетото решение.

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 – Купувач

- „ДНС ИНВЕСТ“ АД, ЕИК: 206704515, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. "Тодор Александров" № 137, ет. 6 – Продавач

2.2. Лица, в чиято полза се извършва сделката.

Сделката е в полза и на двете страни. Вследствие на сделката „РОДИНА-91“ АД ще придобие правото на собственост върху 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, с което ще стане едноличен собственик на последното дружество и на неговото дъщерно дружество „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. В замяна, другата страна на свой ред ще получи парична сума, с която ще разполага за влагане в собствената си търговска дейност или другаде, в съответствие с нуждите си.

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

ЗППЦК

В сделката не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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

Условия по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК - дружеството придобива от трето лице активи на обща стойност над една трета 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. 100г от ЗППЦК.

В съответствие с правилото на чл. 114, ал. 5, предл. първо от ЗППЦК, стойността на активите, предмет на сделката, описана в настоящия доклад, е уговорената цена.

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. „а“ от ЗППЦК в лева
474 000	473 000	500 000	157 666,67

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 придобие правото на собственост върху 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД.

Към настоящия момент дейността на "РОДИНА-91" АД се състои в отдаване под наем на недвижими имоти. Именно тази дейност е източник на основните приходи на дружеството, но тя не е достатъчно доходносна и не му носи никакво развитие. Ето защо инвестиционната политика на дружеството трябва да претърпи съществена

промяна, за да се стигне до повишаване на доходите му и генериране на задоволителна печалба.

Израз на такава промяна е преустановяването на статичните инвестиции на дружеството, каквито са недвижимите имоти, отдавани под наем, и пренасочването на получените средства към нови, по-динамични и по-доходоносни инвестиции, каквато в съществуващото си представлява придобиването на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД. Последното е едноличен собственик на капитала на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД, ЕИК: 114539980, което от своя страна притежава недвижимо и движимо имущество на територията на с. Тръстеник, общ. Плевен. Имуществото на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД включва инвестиционни имоти с възможност за развитие на проекти за изграждане на фотоволтаична централа (съгласно приложените към настоящия доклад 3 бр. скици-визи за проучване и проектиране) и поземлени имоти в регулация с площ от около 25 000 кв.м., в които е ситуирана функционираща фабрика с добра репутация и традиции в производството на мебели от дърво, заедно със съответните производствени площадки, халета, машини, съоръжения, транспортни средства, материали и пр. Понастоящем фабриката е спряла производство, но са налице всички условия за възобновяването му и развиването на нови проекти, свързани с възобновяеми енергийни източници. Видно от приложената оценка за определяне пазарната стойност на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД, последният е оценен на стойност по-висока от предложената цена за закупуването им, което прави сделката изключително изгодна за „РОДИНА-91“ АД и неговите акционери.

Насочването на инвестициите на публичното дружество към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността му, правейки я по-адекватна на динамичната икономическа обстановка в страната, което от своя страна ще доведе до по-голяма възвращаемост и повече доходи за инвеститорите. Изложените аргументи обуславят необходимостта от придобиването на 100% от дяловете от капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД и правят така описаната сделка целесъобразна и изгодна за дружеството и неговите акционери.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Отчет за финансовото състояние на „РОДИНА-91“ АД за периода, завършващ на 31.12.2021г.;
2. Отчет за финансовото състояние на „РОДИНА-91“ АД за периода, завършващ на 30.06.2022г.;
3. Доклад за извършена оценка за определяне на пазарна стойност на 100% от

капитала на „НАПРЕДЪК ИНВЕСТ“ ЕООД;

4. Скици визи за проучване и проектиране в имотите на „НАПРЕДЪК 1951“ ЕООД
- 3 бр.

Дата: 23.08.2022г.

гр. Добрич

СД на „РОДИНА-91“ АД:

- 1) ИВАН ЙОРДАНОВ КУНОВ
- 2) ДИМИТЪР ПАНЧЕВ ДИМИТРОВ
- 3) За „РУТЕК“ ООД -

Ваня Симеонова Илиева

/представител по чл. 234, ал. 1 ТЗ/



[Handwritten signature in blue ink over three horizontal lines]