

## ДОГОВОР ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ЧРЕЗ ВЛИВАНЕ

Днес, 29 Септември 2023 г., се сключи настоящият договор за преобразуване между:

**1. "ТК-ИМОТИ" АД**, ЕИК 128007012, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, представлявано от изпълнителния директор **Марин Иванов Стоев** с ЕГН

и от председателя на Съвета на директорите **Борислава Юриева Фивейска**, ЕГН , наричано по-долу

"Приемащо дружество" или "ТК-ИМОТИ" АД, от една страна, и

**2. "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД**, ЕИК 834025235, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, представлявано от Изпълнителния директор **ТК-Лизинг ООД**, ЕИК 130017743, действащо чрез управителя си **Марин Иванов Стоев** с ЕГН

София, наричано по-долу "Преобразуващо се дружество" или "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД.

**3. "КАУМЕТ" АД**, ЕИК 118000845, със седалище и адрес на управление: с. Айдемир, п.к. 7538, Община: Силистра, ул. Промислена зона-Запад, представлявано от Изпълнителния директор **МИЛК КОМЕРСИАЛ ЕООД**, ЕИК 130936999, действащо чрез **Анелия Цекова Минева**, ЕГН

наричано по-долу "Преобразуващо се дружество" или "КАУМЕТ" АД.

**4. "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД**, ЕИК 831639462, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6, представлявано от Изпълнителния директор **МИЛК КОМЕРСИАЛ ЕООД**, ЕИК:130936999, действащ чрез **Борислава Юриева Фивейска**,

от МВР-София, наричано по-долу "Преобразуващо се дружество" или "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД.

**5. "РАЛЕН-ТЕКС" АД**, ЕИК 113012480, със седалище и адрес на управление: с. Долни Раковец, п.к. 2413, Община Радомир, представлявано от Изпълнителния директор **ТК-Холд АД**, ЕИК: 121657705, действащо чрез **Николай Калчев Николов**, с

, наричано по-долу "Преобразуващо се дружество" или "РАЛЕН-ТЕКС" АД.

**6. "РИЛСКИ ЛЕН" АД**, ЕИК 122006101, със седалище и адрес на управление: гр. Самоков, п.к. 2000, ул. Софийско шосе № 9, представлявано от Изпълнителния директор **МИЛК КОМЕРСИАЛ ЕООД**, ЕИК:130936999, действащ чрез **Борислава Юриева Фивейска**, ЕГН

, наричано по-долу "Преобразуващо се дружество" или "РИЛСКИ ЛЕН" АД.

всяка от тях наричана поотделно и „Страна”, а заедно „Страни”.

С НАСТОЯЩИЯ ДОГОВОР, Страните се споразумяха за следното:

## РАЗДЕЛ 1

### ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТРАНИТЕ

**Член 1.1.** Основна информация относно Преобразуващите се дружества

**"ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД**, ЕИК 834025235, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД е 102 847 лв., разпределен в 102 847 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД няма издадени различни класове акции. "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	85,64

**"КАУМЕТ" АД**, ЕИК 118000845, със седалище и адрес на управление: с. Айдемир, п.к. 7538, Община: Силистра, ул. Промислена зона-Запад. Капиталът на "КАУМЕТ" АД е 709 304 лв., разпределен в 709 304 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. "КАУМЕТ" АД няма издадени различни класове акции. "КАУМЕТ" АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "КАУМЕТ" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	90,67

**"ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД**, ЕИК 831639462, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД е 1 294 332 лв., разпределен в 1 294 332 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД няма издадени различни класове акции. "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
----------	---------------------

ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	76,17
ДОГОВОРЕН ФОНД КОНКОРД ФОНД - 7 САУТ - ИЙСТ ЮРЪП, БУЛСТАТ: 177037222	9,97

**"РАЛЕН-ТЕКС" АД**, ЕИК 113012480, със седалище и адрес на управление: с. Долни Раковец, п.к. 2413, Община Радомир. Капиталът на "РАЛЕН-ТЕКС" АД е 50 174 лв., разпределен в 50 174 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. "РАЛЕН-ТЕКС" АД няма издадени различни класове акции. "РАЛЕН-ТЕКС" АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "РАЛЕН-ТЕКС" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	82,43
МЕТОДИ СТОЙНЕВ ГЕРГИНОВ	6,44

**"РИЛСКИ ЛЕН" АД**, ЕИК 122006101, със седалище и адрес на управление: гр. Самоков, п.к. 2000, ул. Софийско шосе № 9. Капиталът на "РИЛСКИ ЛЕН" АД е 441 707 лв., разпределен в 441 707 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. "РИЛСКИ ЛЕН" АД няма издадени различни класове акции. "РИЛСКИ ЛЕН" АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "РИЛСКИ ЛЕН" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	97,10

## **Член 1.2. Основна информация относно Приемащото дружество**

**"ТК-ИМОТИ" АД** е акционерно дружество, ЕИК 128007012, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Капиталът на дружеството е в размер 231 386 лв., изцяло внесен. Капиталът на дружеството е разпределен в 231 386 обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. "ТК-ИМОТИ" АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 и сл. ЗППЦК и е вписано в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Към 31.07.2023 г. година акционери, притежаващи 5 на сто или повече от акциите с право на глас от капитала на "ТК-ИМОТИ" АД са:

Акционер	Дял от капитала (%)
ТК-Холд АД, ЕИК: 121657705	75,88

**Член 1.3.** Към датата на подписване на този Договор:

Приемащото дружество не притежава акции от капитала на Преобразуващите се дружества. Преобразуващите се дружества не притежават акции от капитала на Приемащото дружество. Преобразуващите се дружества не притежават собствени акции. Приемащото дружество не притежава собствени акции.

**Член 1.4.** Страните потвърждават, че осъществяването на Вливането е обусловено от предварителното одобрение от страна на Комисията за финансов надзор и ще бъде приключено след получаването на това одобрение.

## РАЗДЕЛ 2

### ВЛИВАНЕ

**Член 2.1.** Вливане

С настоящия Договор Страните приемат да осъществят Вливането като извършат всички действия, посочени в него, както и всички други действия, които са необходими за осъществяването на Вливането, и действията, които следва да се осъществят като последица от него.

**Член 2.2.** Датата на влизане в сила на Вливането за счетоводни цели.

Съгласно чл. 262ж. ал. 2, точка 7 и чл. 263ж, ал. 2 от Търговския закон Страните се споразумяват, че Датата на влизане в сила на Вливането за счетоводни цели ще бъде дата на вписването на Вливането в Търговския регистър към Агенция към вписванията.

**Член 2.3.** Недвижимо имущество, което преминава от Преобразуващите се дружества към Приемащото дружество в резултат на Вливането.

Описание на недвижимото имущество което преминава от Преобразуващите се дружества към Приемащото дружество в резултат на Вливането се съдържа в Приложение № 1 към настоящия Договор.

## РАЗДЕЛ 3

### СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ. ОБОСНОВКА НА ЦЕНАТА.

#### СЪОТНОШЕНИЕ НА ЗАМЯНА

**Член 3.1.** В резултат на Вливането акционерите на Преобразуващите се дружества ще придобият акции от капитала на Приемащото дружество и ще станат акционери в него. Страните се съгласяват, че капиталът на Приемащото дружество ще бъде увеличен с оглед осъществяване на Вливането, а акционерите на Преобразуващите се дружества ще придобият акциите от увеличението на капитала на Приемащото дружество, както е описано в Раздел 4 от Договора, при условията и по реда на действащото законодателство и разпоредбите на Правилника на Централен депозитар“ АД.

**Член 3.2.** С оглед определянето на справедливите стойности на акции на Страните при прилагането на методите по чл. 5 от Наредба № 41 и възможностите за минимални отклонения вследствие на закръглени, Страните приемат крайните изчисления на справедливите стойности на акция да бъдат закръглени надолу до втория знак след десетичната запетая, а на общите справедливи стойности на всички дружества да бъдат закръглени надолу до цяло число. При определяне на съотношението на замяна чрез делене на частното на справедливата стойност на Преобразуващите се дружества и броя на техните акции на частното на справедливата стойност на Приемащото дружество и неговите акции, Страните приемат закръгляване надолу до седмия знак след десетичната запетая. Страните констатира и приемат следните обобщени финансови данни за размера на чистата стойност на имуществото на всяко едно от участващите в преобразуването дружества към 31.07.2023 г.

Капиталът на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД е 102 847 лв., разпределен в 102 847 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв, представляващи един клас обикновени акции. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД е 1 682 418 лв.

Капиталът на "КАУМЕТ" АД е 709 304 лв., разпределен в 709 304 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв, представляващи един клас обикновени акции. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "КАУМЕТ" АД е 7 789 826 лв.

Капиталът на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД е 1 294 332 лв., разпределен в 1 294 332 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв, представляващи един клас обикновени акции. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД е 31 458 392 лв.

Капиталът на "РАЛЕН-ТЕКС" АД е 50 174 лв., разпределен в 50 174 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "РАЛЕН-ТЕКС" АД е 250 329 лв.

Капиталът на "РИЛСКИ ЛЕН" АД е 441 707 лв., разпределен в 441 707 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв, представляващи един клас обикновени акции. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "РИЛСКИ ЛЕН" АД е 6 506 425 лв.

Капиталът на Приемащото дружество "ТК-ИМОТИ" АД е разпределен в 231 386 обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Справедливата стойност (чистата стойност на имуществото) на "ТК-ИМОТИ" АД е 231 707 лв.

**Член 3.3.** На основата на констатираните и приети обстоятелства Страните констатира и приемат следната справедлива цена на акциите, определена към 15.09.2023 г.:

На Преобразуващите се дружества:

Справедливата цена на една акция на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД е 16.36 лв.;

Справедливата цена на една акция на "КАУМЕТ" АД е 10.98 лв.;



Справедливата цена на една акция на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД е 24.30 лв.;

Справедливата цена на една акция на "РАЛЕН-ТЕКС" АД е 4.99 лв.;

Справедливата цена на една акция на "РИЛСКИ ЛЕН" АД е 14.73 лв.;

На Приемащото дружество:

Справедливата цена на една акция "ГК-ИМОТИ" АД е 1 лв.

**Член 3.4.** Справедливата цена на акциите на участващите в преобразуването дружества е определена въз основа на общоприети оценъчни методи, като тяхното описание и обосновката на цената се съдържа в изготвената Обосновка на справедливата цена на акциите на всяко от дружествата, участващи във вливането, предмет на този договор.

**Член 3.5.** Въз основа на справедливата цена на акциите на участващите в преобразуването дружества се формира съотношение на замяна, както следва:

Дружество	Справедлива цена/Чиста стойност на имуществото	Акции от увеличението на капитала на приемащото дружество*	Брой акции в капитала на приемащото дружество след преобразуването	Дял от акциите на приемащото дружество след преобразуването
"ГК-ИМОТИ" АД (приемащо дружество)	231 707	0	231 386	0,48%
"ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, 834025235	1 682 418	1 679 913	1 679 913	3,51%
"КАУМЕТ" АД, 118000845	7 789 826	7 778 795	7 778 795	16,26%
"ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, 831639462	31 458 392	31 413 461	31 413 461	65,65%
"РАЛЕН-ТЕКС" АД, 113012480	250 329	249 937	249 937	0,52%
"РИЛСКИ ЛЕН" АД, 122006101	6 506 425	6 497 133	6 497 133	13,58%
<b>Общо:</b>	<b>47 919 097</b>	<b>47 619 239</b>	<b>47 850 625</b>	<b>100,00%</b>

С оглед разпоредбите на чл. 261б от Търговския закон, при формиране на съотношението на замяна на акции на Приемащото дружество с акции на Преобразуващите се дружества, след Вливането е спазен принципът на еквивалентност, като придобитите от акционерите на Преобразуващите се дружества акции в Приемащото дружество, включително допълнителните парични плащания по раздел 5 по-долу, са еквивалентни на справедливата цена на притежаваните от тях преди Вливането акции в Преобразуващите се дружества.

**Член 3.6.** Съотношение на замяна на акциите на Преобразуващите се дружества срещу акции на Приемащото дружество се формира както следва:

Всяка една от 102 847 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции от капитала на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД се заменя срещу 16.3357922 акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.

Всяка една от 709 304 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции от капитала на "КАУМЕТ" АД се заменя срещу 10.9671370 акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.

Всяка една от 1 294 332 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции от капитала на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД се заменя срещу 24.2710606 акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.

Всяка една от 50 174 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции от капитала на "РАЛЕН-ТЕКС" АД се заменя срещу 4.9823056 акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.

Всяка една от 441 707 броя обикновени, поименни, налични, свободно прехвърляеми акции, всяка от които с номинал от 1 лв., представляващи един клас обикновени акции от капитала на "РИЛСКИ ЛЕН" АД се заменя срещу 14.7097763 акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.

**Член 3.7.** Броят акции от Приемащото дружество, които всеки акционер на Преобразуващите се дружества получава, се установява като броят на притежаваните от съответния акционер акции в съответното Преобразуващо се дружество се умножи по приетото съотношение на замяна съгласно член 3.6. от този Договор. Полученото цяло число е броят акции от капитала на Приемащото дружество, които съответният акционер получава. Сборът получените се цели числа акции за всеки акционер дава сумата на акциите, а разликата ще бъде изплатена съгласно реда на раздел 5 по-долу. С оглед спазване на изискването всички акционери на Преобразуващите се дружества да получат акции в Приемащото дружество, страните по този Договор се съгласяват, че акционерите, които притежават недостатъчен брой акции в Преобразуващите се дружества, получават по една акция в Приемащото дружество както е предвидено в член 5.3 по-долу.

## РАЗДЕЛ 4

### УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛ НА ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО

**Член 4.1.** За удовлетворяване на целите на настоящото преобразуване чрез вливане и доколкото е необходимо да бъдат създадени нови акции за акционерите на Преобразуващите се дружества, регистрираният капитал на Приемащото дружество "ТК-ИМОТИ" АД ще бъде увеличен от 231 386 лева на 47 850 625 лева, чрез издаване на нови 47 619 239 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на един глас, с право на ликвидационен дял, с номинална стойност от 1 /един/ лев и с емисионна/справедлива стойност от 1,00 лв. всяка една.

**Член 4.2.** Общата справедлива стойност на новите 47 619 239 броя акции е в размер на 47 685 301 лева и не надвишава чистата стойност на имуществото на вливащите се дружества, което е в размер на 47 687 390 лева.

**Член 4.3.** Капиталът на приемащото дружество след настоящото увеличаване ще бъде в размер на 47 850 625 лева, разпределен в 47 850 625 броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на един глас, с право на ликвидационен дял и с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка една.

**Член 4.4.** Страните се задължават да уведомят Общите събрания на дружествата, участващи във вливането, ако по причина, възникнала след датата на настоящия договор, размерът на

увеличението се нуждае от доуточняване и ще направят съответните предложения, за да приведат изчисленията в съответствие с последиците от такива събития.

## РАЗДЕЛ 5

### ПАРИЧНИ ПЛАЩАНИЯ. СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ

**Член 5.1.** Поради математическата невъзможност акциите на всеки отделен акционер в Преобразуващите се дружества да бъдат заменени с акции в Приемащото дружество с напълно еквивалентна стойност, разликата до тази стойност ще бъде компенсирана с допълнителни парични плащания в съответния размер.

**Член 5.2.** Размерът на паричното плащане към всеки акционер се установява като броят на притежаваните от него акции в Преобразуващите се дружества се умножи по приетото съотношение на замяна съгласно чл. 3.6. от този Договор. Полученото цяло число е броят акции в Приемащото дружество, които съответният акционер получава. Разликата над това цяло число се умножава по справедливата цена на една акция от капитала на Приемащото дружество, като резултатът е размерът на дължимото парично плащане в лева. Този резултат представлява парично вземане на акционера към Приемащото дружество.

**Член 5.3.** Акционерите на Преобразуващите се дружества, които в резултат на изчисленията следва да получат по-малко от една акция в Приемащото дружество, получават по една акция в Приемащото дружество, а разликата до пълния размер на справедливата ѝ стойност е за сметка на Приемащото дружество. Разликата се изчислява като броят на притежаваните от съответния акционер акции в Преобразуващите се дружества се умножи по изчислената справедлива цена на акция на Преобразуващите се дружества. Полученото число се изважда от справедливата цена на една акция от капитала на Приемащото дружество.

**Член 5.4.** Въз основа на книгите на акционерите на Преобразуващите се дружества към 31.07.2023 г. очакванията на Страните по този Договор са общата сума на паричните плащания към акционерите да бъде в размер около 2 000 (две хиляди) лв. Така с оглед абсолютната стойност на сбора от всички допълнителни парични плащания, изискването на чл. 261б, ал. 2 от Търговския закон ще бъде спазено.

**Член 5.5.** Вземанията на акционерите по чл. 261б, ал. 2 от Търговския закон стават изискуеми от Датата на влизане в сила на Вливането. Погасяването ще става в брой на касата на Приемащото дружество на адрес : гр. София, п.к. 1618, р-н Овча купел, ул. Горица № 6. Вземанията ще бъдат изплащани на акционерите на Преобразуващите се дружества в срок до 5 (пет) години от датата, на която са станали изискуеми.

## РАЗДЕЛ 6

### УСЛОВИЯ ОТНОСНО РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО И ПРЕДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ ОТ ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО. ПРАВО НА НАПУСКАНЕ

**Член 6.1.** Акционерите на Преобразуващите се дружества придобиват акции в Приемащото дружество срещу притежаваните от тях акции от Преобразуващите се дружества съгласно уговореното в този Договор. Капиталът на Приемащото дружество ще бъде увеличен за осъществяване на Вливането и акционерите на Преобразуващите се дружества ще придобият акции от увеличението на капитала на Приемащото дружество.



**Член 6.2.** Право да придобият акции от Приемащото дружество имат акционерите на Преобразуващите се дружества към дата, която е 14 дни преди Общото събрание на акционерите на Приемащото дружество, на което ще се приеме решението по чл. 262о от Търговския закон за одобрение на Вливането.

**Член 6.3.** „Централен депозитар“ АД, в качеството си на депозитар по чл. 264ч, ал. 5 от Търговския закон, извършва прехвърлянето на акциите от увеличението на капитала на Приемащото дружество по сметки на акционерите. На основание чл. 127 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа прехвърлянето има действие от момента на регистрацията му в „Централен депозитар“ АД. На основание чл. 136, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа Централен депозитар“ АД води книгата на акционерите на Приемащото дружество.

**Член 6.4.** В 7-дневен срок от вписване на Вливането в търговския регистър на увеличението на капитала Съветът на директорите на Приемащото дружество ще подаде в „Централен депозитар“ АД заявление за регистрация на увеличението на капитала на Приемащото дружество.

**Член 6.5.** „Централен депозитар“ АД въз основа на подаденото заявление и списък на акционерите на Преобразуващите се дружества прави разпределение на акциите увеличението на капитала на Приемащото дружество в полза на акционерите на Преобразуващите се дружества, които получават акции от Приемащото дружество в резултат на Вливането. Акциите се разпределят по лични сметки на акционерите на Преобразуващите се дружества. „Централен депозитар“ АД издава акт за регистрация на извършените прехвърляния.

**Член 6.6.** Акциите на Приемащото дружество са безналични, поради което физически няма да се извършва предаване на акции. „Централен депозитар“ АД издава акт за регистрация на извършеното увеличение на капитала на Приемащото дружество в полза на акционерите на Преобразуващите се дружества, които получават акции от Приемащото дружество в резултат на Вливането, поради което Приемащото дружество не възнамерява да заяви издаване на удостоверителни документи. Всеки акционер може да поиска да получи удостоверителен документ за притежаваните от него акции чрез инвестиционен посредник - член на „Централен депозитар“ АД.

**Член 6.7.** Всеки акционер на Преобразуващите се дружества който е гласувал против решението за преобразуване чрез вливане, може да напусне Приемащото дружество Прекратяването на участието се извършва с нотариално заверено уведомление до Приемащото дружество в срок три месеца от датата на вписване на Вливането в търговския регистър. Напусналият акционер има право да получи равностойността на притежаваните от него акции преди преобразуването на цената, посочена в настоящия Договор. В срок 30 дни от датата на уведомлението за прекратяване на участие по чл. 263с от Търговския закон Приемащото дружество е длъжно да изкупи акциите на напусналия акционер. Напусналият акционер може да предяви иск за парично уравниване в срок три месеца от уведомлението по чл. 263с, ал. 1 от Търговския закон. Акциите на напусналия акционер се поемат от Приемащото дружество и за тях се прилагат правилата за придобиване на собствени акции освен чл. 187а, ал. 4 от Търговския закон.

## **РАЗДЕЛ 7**

### **ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ В ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО. УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВА ОТ АКЦИОНЕРИТЕ НА ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ ДРУЖЕСТВА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРАВОТО НА УЧАСТИЕ В РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Член 7.1.** Всички акции от капитала на Приемашщото дружество са обикновени, поименни, безналични с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

**Член 7.2.** Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни с номиналната ѝ стойност, както и други права съгласно приложимото законодателство.

**Член 7.3.** От Датата на влизане в сила на Вливането, акционерите на Преобразуващите се дружества придобиват всички права, които законът или Уставът дават на акционерите на Приемашщото дружество, включително и правото на участие в разпределението на печалбата.

## **РАЗДЕЛ 8**

### **ПРАВА, КОИТО СЕ ПРЕДОСТАВЯТ НА АКЦИОНЕРИТЕ С ОСОБЕНИ ПРАВА И НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, КОИТО НЕ СА АКЦИИ**

**Член 8.** Страните потвърждават, че нито в Преобразуващите се дружества, нито в Приемашщото дружество има акционери, които притежават особени права, свързани с техните акции, както и че Преобразуващите се дружества и Приемашщото дружество не са издавали други дялови ценни книги, освен акции.

## **РАЗДЕЛ 9**

### **ПРЕИМУЩЕСТВА, ПРЕДОСТАВЕНИ НА ПРОВЕРИТЕЛИТЕ ПО ЧЛ. 262Л ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН ИЛИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА СТРАНИТЕ**

**Член 9.1.** Страните потвърждават, че никакви специални преимущества не се предоставят на Проверителите по чл. 262л от Търговския закон.

**Член 9.2.** Страните потвърждават, че никакви специални преимущества не се предоставят на членовете на управителните и контролни органи на участващите в преобразуването дружества.

## **РАЗДЕЛ 10**

### **ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПРЕДХОЖДАЩИ ДАТАТА НА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ВЛИВАНЕТО**

**Член 10.1.** Действия предхождащи провеждането на Общи събрания на акционерите

Страните се задължават да положат нужните усилия за осигуряване изпълнението в срок на посочените по-долу задължения чрез Управителните си органи:

(а) Страните следва да представят на Проверителите на Вливането: (1) копие от този Договор, в срок от 3 (три) работни дни след сключването му и (2) без неоправдано

закъснение всякаква информация и писмена документация, която е била изисквана от Проверителите на Вливането, или която съответният Управителен орган счита за необходима за целите на изготвянето на Докладите на Проверителите;

(б) Страните ще осигурят Докладите на проверителите да бъдат изготвени и предоставени своевременно;

(в) всяка Страна ще осигури своевременно изготвянето на Доклада на управителния й орган;

(г) Управителният орган на Приемащото дружество подава заявление до „Централен депозитар” АД за предстоящото преобразуване с оглед изискването на чл. 124, ал. 2, т. 7 от Закони за публичното предлагане на ценни книжа;

(д) Управителният орган на Приемащото дружество подава заявление до КФН за одобряване на този Договор, на докладите на Управителните органи и на Докладите на Проверителите;

(е) всяка от Страните представя в търговския регистър този Договор и доклада, посочен в точка (в) по-горе, съгласно чл. 262к, ал. 1 от Търговския закон;

(ж) след получаване на одобрението от КФН съгласно чл. 124, ал. 1 от ЗППЦК всяка Страна ще извърши всички необходими действия за свикване на свое Общо събрание, включително оповестяване на поканата до своите акционери съгласно разпоредбите на ТЗ, ЗППЦК, когато е приложимо, и Устава на съответната Страна, изпълнението на задължението за предоставяне на информация съгласно чл. 262н, ал. 1 и 2 от ТЗ. Всяка Страна ще уведоми другите страни за датата, на която е свикано нейното Общо събрание;

(з) всяка от Страните предоставя своевременно информация за преобразуването съгласно изискванията на чл. 130б от Кодекса на труда;

**Член 10.2.** Уведомления за последващи промени в имуществените права и задължения Страните

Съгласно 262н, ал. 4 от Търговския закон всяка Страна ще уведоми другите Страни за промените в имуществените си права и задължения, настъпили след датата на настоящия договор. Уведомяването по предходното изречение следва да бъде направено не по-късно от датата, предшестваща датата, на която Страната, за която е предназначено съобщението, е насрочила своето Общо събрание за вземане на решение за Вливането.

**Член 10.3.** Последващи промени в законодателството

В случай че след сключването на този Договор законодателството се промени по начин, изискващ изменения и/или допълнения към този Договор, Страните ще обсъдят изменения в този Договор, които те считат за необходими и подходящи, веднага след като съответните промени в законодателството бъдат направени.

**Член 10.4.** Действия след провеждането на Общи събрания

При условие че Общите събрания вземат решение, с което одобряват този Договор:

(а) всяка Страна ще уведоми съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за Вливането, в срок от 3 (три) работни дни от датата на Решението за Вливане за съответната Страна съгласно чл. 77, ал. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;

(б) Управителният орган на Приемащото дружество, на основание чл. 263. ал. 1 от Търговския закон, ще заяви за вписване Вливането в Търговския регистър.

## РАЗДЕЛ 11

### ЗАДЪЛЖЕНИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ВЛИВАНЕТО

#### Член 11.1. Административни регистрации

Страните се задължават да спазят задълженията си за административни регистрации в съответствие с разпоредбите на закона. За избягването на съмнение регистрациите включват:

- (а) уведомление до Комисията за финансов надзор за вписване на Вливането в срок не по-късно от 7 (седем) дни от датата на вписване на Вливането в търговския регистър;
- (б) регистрация на увеличението на капитала на Приемащото дружество в „Централен депозитар“ АД. Управителният орган на Приемащото дружество е длъжен да заяви за регистрацията пред „Централен депозитар“ АД увеличението на капитала на Приемащото дружество в полза на акционерите на Преобразуващите се дружества;
- (в) вписване в имотния регистър. Управителният орган на Приемащото дружество представя удостоверение за вписване по чл. 263в, ал. 1 от Търговския регистър за вписване в имотния регистър.

#### Член 11.2. Задължение на Приемащото дружество за отделно управление

Съгласно чл. 263к, ап. 1 от Търговския закон Приемащото дружество се задължава да управлява отделно преминалото върху него имущество на Преобразуващите се дружества за срок от 6 (шест) месеца от Датата на влизане в сила на Вливането. Членовете на управителния орган на Приемащото дружество отговарят солидарно пред кредиторите за отделното управление.

## РАЗДЕЛ 12

### ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

**Член 12.** Всяка Страна декларира и гарантира пред другите Страни, че всяко от следващите твърдения е вярно и точно във всякакво отношение към датата на този Договор и ще бъде вярно и точно към Датата на влизане в сила на Вливането:

(а) всяка Страна:

- е дружество, надлежно учредено и валидно съществуващо съгласно Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- има необходимата дееспособност да извършва търговската си дейност, по начина, по който се извършва понастоящем и да притежава, наема и експлоатира всичките си имущества и активи; и
- е в добро финансово състояние и е в състояние да плаща своите парични задължения, в момента, в който те станат дължими.

(б) Всяка от Страните декларира и гарантира пред другите Страни, че:

- притежава необходимата дееспособност да сключи този Договор и да изпълнява задълженията си по него;

- сключването на Договора и изпълнението на задълженията по него се извършват с надлежното оправомощаване, в съответствие със закона и Устава на Страната, с изключение на Решението за Вливане, което не е взето към датата на настоящия Договор;

- нито сключването на Договора, нито изпълнението на задълженията по него: са в противоречие или водят до нарушение на разпоредбите на Устава или друг дружествен документ на Страната; представляват нарушение на който и да е закон, наредба, постановление или друг нормативен акт, приложим по отношение на Страната, или съдебно или административно решение, с което Страната е обвързана.

(в) Всяка от Страните декларира и гарантира пред другите Страни, че:

Страната е спазвала и продължава да спазва всички приложими закони и наредби, отнасящи до защита на личните данни, предотвратяване на дискриминация, условията на трудовите правоотношения, възнагражденията по трудови правоотношения, работното време на служителите, условията на труд и трудовата безопасност, и е притежавала и спазвала, и продължава да притежава и спазва, всички и всякакви лицензни и разрешения, които се изискват по силата на закон за извършване на търговската дейност на Страната; и Страната не е била, не е, и доколкото ѝ е известно не се очаква да бъде, в нарушение или неизпълнение на каквото и да е задължение по каквито и да е договори, лицензни и разрешения, или по отношение на правата на която и да е трета страна, до такава степен, че такова нарушение или неизпълнение да окаже неблагоприятен ефект върху Вливането или върху способността на Страната да изпълнява задълженията си по настоящия Договор.

## РАЗДЕЛ 13

### ВЛИЗАНЕ В СИЛА И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

**Член 13.1.** Влизане в сила и прекратяване на Договора

Този Договор влиза в сила на датата на подписването му от Страните.

Този Договор може да бъде прекратен преди Датата на влизане в сила на Вливането:

(а) Преди гласуванията от Общите събрания на Страните на решенията им за одобряване на този Договор - (1) по взаимно писмено съгласие на Страните или (2) едностранно от всяка Страна с писмено предизвестие до другите Страни; в случая на точка (1) по-горе прекратяването настъпва на датата определена във взаимното съгласие на Страните, и в случая на точка (2) по-горе прекратяването настъпва на датата определена в едностранното уведомление и не по-рано от датата, на която това уведомление е връчено на другите Страни;

(б) В случай че Комисията за финансов надзор е отказала да издаде одобрение на вливането, в който случай този Договор ще се счита за прекратен на датата, на която отказът е станал окончателен;

(в) В случай, че Общото събрание на някоя от Страните не одобри този Договор; в този случай прекратяването настъпва на датата на Общото събрание на акционерите, на което е прието решение този Договор да не бъде одобрен;



(г) След одобряването на Договора от Общите събрания и преди вписване на Вливането в Търговския регистър - с решение на Общото събрание на която и да е от Страните за прекратяване на Договора, като това решение се взема с мнозинство от минимум 3/4 (три четвърти) от гласовете на присъстващите акционери; в този случай Страната, чието Общо събрание е гласувало за прекратяването на Договора е длъжна да уведоми незабавно другите страни, и прекратяването настъпва на датата, на която това уведомление е връчено;

(д) В случай че Търговския регистър е отказал да впише Вливането, в който случай този се счита за прекратен на датата, на която отказът на Търговския регистър е станал окончателен.

#### **Член 13.2. Отговорност при прекратяване**

Всяка Страна носи отговорност за неизпълнението на своите задължения по този Договор, а отговорността за задължения, които са възникнали и са станали изискуеми преди прекратяването на този Договор продължава да съществува след прекратяването на този договор.

Всяка Страна носи отговорност за вреди, понесени от другите Страни, които са в пряка връзка с прекратяването на този Договор, ако това прекратяване е настъпило на основание на чл. 13.1, точка (а), подточка (2) от този Договор, или ако прекратяването не би настъпило, ако Страната, която не е изпълнила задълженията си по настоящия Договор, или задълженията си по закон свързани с Вливането, ги беше изпълнила.

### **РАЗДЕЛ 14**

#### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

##### **Член 14.1. Разходи и такси**

Всички разходи и такси, платени във връзка с този Договор или във връзка с Вливането, са за сметка на Страната извършила такива разходи.

##### **Член 14.2. Изменения на Договора**

Този Договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на Страните.

##### **Член 14.3. Уведомления**

Всяко уведомление, молба, искане, съгласие, одобрение или други съобщения във връзка с този Договор, се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично срещу получаване на разписка за това или са изпратени по телефакс, (чието получаване е потвърдено), електронна поща (e-mail) или са изпратени по куриер на адресите за кореспонденция на Страните, както са посочени в този договор, или на този друг адрес, за който Страната впоследствие уведоми писмено другите Страни. Всички такива уведомления и други съобщения се считат връчени на датата, на която са получени от адресата.

##### **Член 14.4. Цялостност на Договора**

Договорът представлява цялостното споразумение и отменя всички предишни договори, преговори, споразумения и уговорки между Страните относно Вливането, независимо дали са в писмена, електронна или устна форма.

##### **Член 14.5. Частична недействителност**

Никоя разпоредба от този Договор, която е обявена за нищожна, недействителна или неподлежаща на принудително изпълнение от компетентен съд не засяга валидността или приложимостта на останалите разпоредби на настоящия Договор. В случай че с окончателно решение на компетентен съд някоя разпоредба от този Договор бъде обявена за нищожна, недействителна или неподлежаща на изпълнение. Страните ще положат всички усилия, да се споразумеят договорят заместването ѝ с валидна и подлежаща на изпълнение разпоредба, възможно най-близка по съдържание и ефект до тази, която е била обявена за нищожна или неподлежаща на изпълнение.

#### **Член 14.6. Приложимо право**

Този Договор се подчинява на и се тълкува в съответствие със законите на Република България.

#### **Член 14.7. Разрешаване на спорове**

Всички спорове, породени от този Договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства се уреждат между Страните по взаимно съгласие. В случай че не бъде постигнато споразумение, спорът се отнася за решаване пред компетентния български съд.

Неразделна част от този Договор са следните приложения:

Приложение № 1: Описание на недвижимото имущество, което преминава от Преобразуващите се дружества към Приемащото дружество в резултат на Вливането.

Приложение № 2: Обосновка на справедливата цена на акциите на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;

Приложение № 3: Обосновка на справедливата цена на акциите на "КАУМЕТ" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;

Приложение № 4: Обосновка на справедливата цена на акциите на "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;

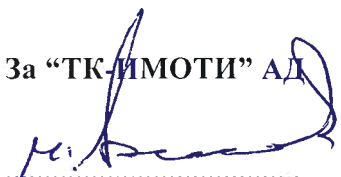
Приложение № 5: Обосновка на справедливата цена на акциите на "РАЛЕН-ТЕКС" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;

Приложение № 6: Обосновка на справедливата цена на акциите на "РИЛСКИ ЛЕН" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;


Приложение № 7: Обосновка на справедливата цена на акциите на "ТК-ИМОТИ" АД за преобразуване чрез вливане на "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в "ТК-ИМОТИ" АД;

Настоящият договор се подписа в 6 еднообразни екземпляра.


За "ТК-ИМОТИ" АД

  
.....  
Никола Иванов Стоев  
.....  
Борислав Нриев Фабийков


За "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД

  
.....  
Никола Иванов Стоев


За "КАУМЕТ" АД

  
.....  
Стенка Ненова Минчева


За "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД

  
.....  
Борислав Нриев Фабийков

За "РАЛЕН-ТЕКС" АД

  
.....  
Никола Иванов Стоев

За "РИЛСКИ ЛЕН" АД

  
.....  
Борислав Нриев Фабийков

На 29.09.2023 г., РОСИЦА РАШЕВА, нотариус в район РС София с рег. № 203 на Нотариалната  
камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:  
МАРИН ИВАНОВ СТОЕВ - Като изп. директор и  
БОРИСЛАВА ЮРИЕВА ФИВЕЙСКА - Предс. на СД на  
ТК-ИМОТИ АД - Страна  
МАРИН ИВАНОВ СТОЕВ - Като управител на  
ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД - Страна  
АНЕЛИЯ ЦЕКОВА МИНЕВА - Представител на  
КАУМЕТ АД - Страна  
БОРИСЛАВА ЮРИЕВА ФИВЕЙСКА - Представител на  
ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД - Страна  
НИКОЛАЙ КАЛЧЕВ НИКОЛОВ - Представител на  
РАЛЕН-ТЕКС АД - Страна  
БОРИСЛАВА ЮРИЕВА ФИВЕЙСКА - Представител на  
РИЛСКИ ЛЕН АД - Страна  
Рег. № 12811

Събрана такса:

Нотариус:



На 29.09.2023 г., РОСИЦА РАШЕВА, нотариус в район РС София с рег. № 203 на Нотариалната  
камара, удостоверявам съдържанието на този документ, представен ми от:  
МАРИН ИВАНОВ СТОЕВ  
Рег. № 12812 Том:4 Акт:146

Събрана такса:

Нотариус:



ПРАЗНА  
СТРАНИЦА



## Приложение № 1

Към Договор за преобразуване чрез вливане,  
сключен между "ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ" АД, ЕИК 834025235, "КАУМЕТ" АД,  
ЕИК 118000845, "ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, ЕИК 831639462,  
"РАЛЕН-ТЕКС" АД, ЕИК 113012480, "РИЛСКИ ЛЕН" АД, ЕИК 122006101 и "ТК-  
ИМОТИ" АД, ЕИК 128007012;

### ОПИСАНИЕ НА НЕДВИЖИМОТО ИМУЩЕСТВО, СОБСТВЕНОСТ НА ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ ДРУЖЕСТВА, КОЕТО ПРЕМИНАВА КЪМ ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО

#### 1. Описание на недвижимото имущество, собственост на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД, ЕИК 113012480, което преминава към приемащото дружество „ТК-ИМОТИ“ АД, ЕИК 128007012:

1.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ съставляващ парцел I /първи/ масив 96 по плана на село Долни Раковец, община Радомир с ЕКНМ 22490, представляващ площадка на „Рален-текс“ АД с площ от 100 000 (сто хиляди) квадратни метра ведно с построените в имота сгради, който имот е нанесен с идентификатор 22490.47.118 в кадастралната карта и кадастралните регистри на с.Долни Раковец, общ.Радомир, обл.Перник, одобрени със заповед РД-18-1105/14.05.2018 г. на изпълнителния директор на АГКК с адрес на поземления имот с.Долни Раковец, с площ 96 854 кв.м. (деветдесет и шест хиляди, осемстотин петдесет и четири квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, с номер по предходен план 000118, при съсед: 22490.48.152, 22490.47.87, 22490.47.84, 22490.47.83, 22490.47.752, 22490.47.86, 22490.47.52, 22490.47.53, 22490.47.60, 22490.47.89, 22490.47.571, 22490.48.153, 22490.48.60, 22490.48.151 и построените в имота сгради, както следва:

1.1.1. Сграда с идентификатор 22490.47.118.1 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 49 кв.м.;

1.1.2. Сграда с идентификатор 22490.47.118.2 – на 1 етаж, хангар, депо, гараж със застроена площ 57 кв.м.;

1.1.3. Сграда с идентификатор 22490.47.118.3 – на 1 етаж, хангар, депо, гараж със застроена площ 136 кв.м.;

1.1.4. Сграда с идентификатор 22490.47.118.4 – на 2 етажа, стоманобетонна, сграда със смесено предназначение с площ 2225 кв.м.;

1.1.5. Сграда с идентификатор 22490.47.118.5 – на 1 етаж, стоманобетонна, сграда със смесено предназначение с площ 745 кв.м.;

1.1.6. Сграда с идентификатор 22490.47.118.6 – на 1 етаж, Складова база, склад със застроена площ 109 кв.м.;

1.1.7. Сграда с идентификатор 22490.47.118.7 – на 1 етаж, Селскостопанска сграда със застроена площ 82 кв.м.;

1.1.8. Сграда с идентификатор 22490.47.118.8 – на 1 етаж, Общежитие със застроена площ 95 кв.м.;

1.1.9. Сграда с идентификатор 22490.47.118.9 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 151 кв.м.;

1.1.10. Сграда с идентификатор 22490.47.118.10 – на 1 етаж, Складова база, склад със застроена площ 185 кв.м.;

- 1.1.11. Сграда с идентификатор 22490.47.118.11 – на 1 етаж, сграда за енергопроизводство със застроена площ 23 кв.м.;
- 1.1.12. Сграда с идентификатор 22490.47.118.12 – на 1 етаж, Складова база, склад със застроена площ 1253 кв.м.;
- 1.1.13. Сграда с идентификатор 22490.47.118.13 – на 1 етаж, промишлена сграда със застроена площ 1379 кв.м.;
- 1.1.14. Сграда с идентификатор 22490.47.118.14 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 133 кв.м.;
- 1.1.15. Сграда с идентификатор 22490.47.118.15 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 19 кв.м.;
- 1.1.16. Сграда с идентификатор 22490.47.118.16 – на 1 етаж, складова база, склад със застроена площ 743 кв.м.;
- 1.1.17. Сграда с идентификатор 22490.47.118.17 – на 1 етаж, складова база, склад със застроена площ 1246 кв.м.;
- 1.1.18. Сграда с идентификатор 22490.47.118.18 – на 1 етаж, складова база, склад със застроена площ 1227 кв.м.;
- 1.1.19. Сграда с идентификатор 22490.47.118.19 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 53 кв.м.;
- 1.1.20. Сграда с идентификатор 22490.47.118.20 – на 1 етаж, Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда със застроена площ 431 кв.м.;
- 1.1.21. Сграда с идентификатор 22490.47.118.21 – на 1 етаж, Постройка на допълващо застрояване със застроена площ 26 кв.м.;
- 1.1.22. Сграда с идентификатор 22490.47.118.22 – на 1 етаж, сграда за енергопроизводство със застроена площ 142 кв.м.;

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Радомир като акт №10, том I, рег.№10, дело №10 от 02.01.2002 г., Скица на ПИ №15-217739-27.02.2023 г. от СГКК-Перник;*

**2. Описание на недвижимото имущество, собственост на „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД, ЕИК 831639462, което преминава към приемащото дружество „ТК-ИМОТИ“ АД, ЕИК 128007012:**

**2.1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V (пети) - „За научноизследователска дейност, производствена дейност и офиси“**, в квартал 195 (сто деветдесет и пет) по подробния устройствен план на гр.София, местност „Цар Борис III“, потвърден с решение №110 по Прот.32 ат 10.12.2001 г. и решение №23 по пр.36 от 15.04.2002 г. на СОС, целият с площ по доказателствен акт от 4827 (четири хиляди осемстотин двадесет и седем) квадратни метра, а по графични данни от скица 5700 (пет хиляди и седемстотин) квадратни метра, при граници по акт за държавна собственост: изток – „Аква-Екотех“, запад – Градско аптечно управление, север – река Владайска, юг – улица „Горица“, а по скица: изток – УПИ II-398, запад – УПИ I-397, север – улица, юг – улица, заедно с построените в имота сгради, който имот е нанесен с **идентификатор 68134.4340.1546** в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.София, общ.Столична, обл.София (столица), одобрени със заповед РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение засягащо този имот от 25.07.2023 г., с адрес на поземления имот гр.София, район Овча купел, ул.“Горица“ №6, с площ **5786 кв.м.** (пет хиляди, седемстотин осемдесет и шест квадратни метра), трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект, предишен идентификатор: 68134.4340.398, с номер по

предходен план квартал 195, парцел V, при съседни: 68134.4340.397, 68134.4340.1519, 68134.4340.1547, 68134.4340.818 и построените в имота сгради, както следва:

- 2.1.1. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.1 – на 1 етаж, Сграда за обществено хранене, със застроена площ 234 кв.м.;
- 2.1.2. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.2 – на 3 етажа, Промислена сграда, със застроена площ 1881 кв.м.;
- 2.1.3. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.3 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 48 кв.м.;
- 2.1.4. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.4 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 25 кв.м.;
- 2.1.5. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.5 – на 2 етажа, Промислена сграда, със застроена площ 665 кв.м.;
- 2.1.6. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.6 – на 1 етаж, масивна, Складова база, склад със застроена площ 288 кв.м.;
- 2.1.7. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.7 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 15 кв.м.;
- 2.1.8. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.8 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 598 кв.м.;
- 2.1.9. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.9 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 68 кв.м.;
- 2.1.10. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.10 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 4 кв.м.;
- 2.1.11. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.11 – на 1 етаж, Складова база, склад, със застроена площ 31 кв.м.;
- 2.1.12. Сграда с идентификатор 68134.4340.1546.12 – на 1 етаж, Промислена сграда, със застроена площ 20 кв.м.;

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.София като акт №105, том LLLLLXII, рег.№98410, дело №67534 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ №15-802851-26.07.2023 г. от СГКК-София;*

**2.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 65766.702.4201 /шест, пет, седем, шест, шест, точка, седем, нула, две, точка, четири, две, нула, едно/ по КККР на гр.Свищов, общ.Свищов, обл.Велико Търново, одобрени със Заповед РД -18-10/12.02.2009 г. на ИД на АГКК, последно изменение на КККР, засягащо ПИ от 27.04.2021 г., адрес на поземления имот гр.Свищов, ул.“Петър Ангелов“ № 28 /двадесет и осем/, с площ от 1777 /хиляда седемстотин седемдесет и седем/ кв.м., трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план 5014201, квартал 60, парцел XXXII, при съседни: 65766.702.9622, 65766.702.4489, 65766.702.4491, 65766.702.9735 и построената в имота сграда с идентификатор №65766.702.4201.1 със застроена площ 523 кв.м., на 4 етажа, предназначение: Сграда със смесено предназначение, описана в доказателствения нотариален акт като ЧЕТИРИЕТАЖНА АДМИНИСТРАТИВНО-ПРОИЗВОДСТВЕНА СГРАДА, състояща се от СУТЕРЕН с площ от 461,16 кв.м., ПЪРВИ ЕТАЖ с площ 461,16 кв.м., ВТОРИ ЕТАЖ с площ от 521,64 кв., ТРЕТИ ЕТАЖ с площ от 521,64 кв. и ЧЕТВЪРТИ ЕТАЖ с площ от 521,64 кв.

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Свищов като акт №26, том 18, рег.№5022, дело №3868 от 29.12.2006 г. и Договор за доброволна делба,*

вписан като акт №94, том II, рег.№1438 от 07.06.2021 г. в Служба по вписванията – гр.Свищов, Скица на ПИ № 15-456680-27.04.2021 г. на СГКК-В.Търново;

**3. Описание на недвижимото имущество, собственост на „РИЛСКИ ЛЕН“ АД, ЕИК 122006101, което преминава към приемащото дружество „ТК-ИМОТИ“ АД, ЕИК 128007012:**

**3.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 65231.901.617 /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, шест, едно, седем/ по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 45389 кв.м. /четиридесет и пет хиляди триста осемдесет и девет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За търговски обект, комплекс, предишен идентификатор: 65231.901.448, номер по предходен план: квартал 236, парцел I, при съсед: 65231.901.449, 65231.901.436, 65231.901.435, 65231.901.261, 65231.901.262, 65231.901.157, 65231.901.263, 65231.901.264, 65231.901.265, 65231.901.10, 65231.901.259, 65231.901.153, 65231.901.258, 65231.901.618 и 65231.901.247 и построените в имота сгради, както следва:

3.1.1. Сграда с идентификатор 65231.901.617.1: застроена площ 16014 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.2. Сграда с идентификатор 65231.901.617.2: застроена площ 2578 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Промислена сграда;

3.1.3. Сграда с идентификатор 65231.901.617.7: застроена площ 5 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

3.1.4. Сграда с идентификатор 65231.901.617.8: застроена площ 658 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

3.1.5. Сграда с идентификатор 65231.901.617.9: застроена площ 1397 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.6. Сграда с идентификатор 65231.901.617.10: застроена площ 50 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за битови услуги;

3.1.7. Сграда с идентификатор 65231.901.617.11: застроена площ 133 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.8. Сграда с идентификатор 65231.901.617.12: застроена площ 502 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.9. Сграда с идентификатор 65231.901.617.13: застроена площ 155 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;

3.1.10. Сграда с идентификатор 65231.901.617.14: застроена площ 71 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.11. Сграда с идентификатор 65231.901.617.15: застроена площ 18 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.12. Сграда с идентификатор 65231.901.617.16: застроена площ 190 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

3.1.13. Сграда с идентификатор 65231.901.617.17: застроена площ 48 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.14. Сграда с идентификатор 65231.901.617.18: застроена площ 25 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.15. Сграда с идентификатор 65231.901.617.19: застроена площ 1014 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.1.16. Сграда с идентификатор 65231.901.617.20: застроена площ 6 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;



3.1.17. Сграда с идентификатор 65231.901.617.21: застроена площ 146 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

Имотът е идентичен с част от описания в доказателствения нотариален акт парцел I /първи/ - квартал 236 /двеста тридесет и шести/ и намиращите се в него сгради.

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ПБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-895383-18.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 65231.901.245 /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, две, четири, пет/** по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 23.03.2017 г., адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 3521 кв.м. /три хиляди петстотин двадесет и един/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За текстилна промишленост, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при съсед: 65231.901.246, 65231.901.247, 65231.901.296 и построената в имота сграда, както следва:

3.2.1. Сграда с идентификатор 65231.901.245.1: застроена площ 1585 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ПБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-872314-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 65231.901.246 /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, две, четири, шест/** по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 23.03.2017 г., адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 3636 кв.м. /три хиляди шестстотин тридесет и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За текстилна промишленост, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при съсед: 65231.901.231, 65231.901.247, 65231.901.245 и построената в имота сграда, както следва:

3.3.1. Сграда с идентификатор 65231.901.246.1: застроена площ 1583 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ПБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-872315-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 65231.901.450 /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, четири, пет, нула/** по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 3054 кв.м. /три хиляди, петдесет и четири/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За текстилна промишленост, стар идентификатор: 65231.901.434, номер по предходен план: квартал 236, парцел XIV, при съсед: 65231.901.247, 65231.901.449, 65231.901.619.



Имотът е идентичен с част от описания в доказателствения нотариален акт парцел I /първи/ - квартал 236 /двеста тридесет и шести/ и намиращите се в него сгради.

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ИБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-872318-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **65231.901.435** /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, четири, три, пет/ по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, Заповед за изменение на КККР № КД-14-23-114/31.05.2013 г. на НАЧАЛНИК НА СГКК - СОФИЙСКА ОБЛАСТ, адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 1519 кв.м. /хиляда, петстотин и деветнадесет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За текстилна промишленост, стар идентификатор: 65231.901.257, номер по предходен план: няма, при съсед: 65231.901.433, 65231.901.261, 65231.901.448, 65231.901.436, 65231.901.247.

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ИБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-872317-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **65231.901.251** /шест, пет, две, три, едно, точка, девет, нула, едно, точка, две, пет, едно/ по КККР на гр.Самоков, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-34/15.05.2004 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 23.03.2017 г., адрес на поземления имот гр.Самоков, с площ от 9036 кв.м. /девет хиляди, тридесет и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване - За текстилна промишленост, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, при съсед: 65231.901.247, 65231.901.252, 65231.901.253, 65231.901.432, 65231.901.431, 65231.901.7 и построената в имота сграда, както следва:

3.6.1. Сграда с идентификатор 65231.901.251.1: застроена площ 427 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация.

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №17, том ИБ, рег.№2534, дело №473 от 09.07.1999 г., Скица на ПИ № 15-872316-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**3.7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **23039.7.42** /две, три, нула, три, девет, точка, седем, точка, четири, две/ по КККР на с.Доспей, общ.Самоков, обл.София, одобрени със Заповед 300-5-50/24.06.2004 г. на ИД на АГКК, последно изменение от 27.03.2017 г., адрес на поземления имот с.Доспей, местност РУДЕЖО, с площ от 18516 кв.м. /осемнадесет хиляди, петстотин и шестнадесет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – За стопански двор, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 000760, при съсед: 23039.7.398, 23039.7.427, 23039.7.401, 23039.7.400, 23039.7.399 и построените в имота сгради, както следва:

3.7.1. Сграда с идентификатор 23039.7.42.1.: застроена площ 385 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.7.2. Сграда с идентификатор 23039.7.42.3.: застроена площ 94 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

3.7.3. Сграда с идентификатор 23039.7.42.4.; застроена площ 577 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Самоков като акт №75, том XII, рег.№2965, дело №2453 от 11.10.2005 г., Скица на ПИ № 15-872313-14.08.2023 г. на СГКК-Софийска област;*

**4. Описание на недвижимото имущество, собственост на „КАУМЕТ“ АД, ЕИК 118000845, което преминава към приемащото дружество “ТК-ИМОТИ” АД, ЕИК 128007012:**

**4.1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.4364 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, четири, три, шест, четири/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: 31.08.2015 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 1000 кв.м. /хиляда/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 00895.502.4200, номер по предходен план: квартал 239, при съсед: 00895.502.4366, 00895.502.4365, 00895.502.4363, 00895.502.4170**

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г., ведно с построените в него производствени и административни сгради, описан подробно в доказателствения нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г.*

*Съгласно договор за делба с нотариална заверка на подписите, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра с №146, том 8, рег.№7335 от 02.12.2014 г., Скица на ПИ № 15-806641-27.07.2023 г. на СГКК-Силистра;*

**4.2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.2057 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, две, нула, пет, седем/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: 27.02.2019 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, с площ от 7301 кв.м. /седем хиляди, триста и един/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 241, при съсед: 00895.502.2198, 00895.502.4171, 00895.502.4100, 00895.502.4170 и построените в имота сгради, както следва:**

**4.2.1. Сграда с идентификатор 00895.502.2057.1.; застроена площ 84 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;**

**4.2.2. Сграда с идентификатор 00895.502.2057.2.; застроена площ 235 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия;**

**4.2.3. Сграда с идентификатор 00895.502.2057.3.; застроена площ 512 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за търговия;**

**4.2.4. Сграда с идентификатор 00895.502.2057.4.; застроена площ 497 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за обществено хранене;**

*Съгласно Акт за държавна собственост №3571 от 16.09.1991 г. на Община Силистра и Заповед №РД-22-900 от 15.12.2006 г. на Областен управител – обл.Силистра, Скица на ПИ № 15-900867-21.08.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 00895.502.4366 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, четири, три, шест, шест/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма, адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 27587 кв.м. /двадесет и седем хиляди, петстотин осемдесет и седем/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 00895.502.4201, номер по предходен план: част 2577, квартал 239, при съсед: 00895.502.4394, 00895.502.4395, 00895.502.4396, 00895.502.4397, 00895.502.4398, 00895.502.4171, 00895.502.4365, 00895.502.4364, 00895.502.4363, 00895.502.4170, 00895.502.4169

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г., ведно с построените в него производствени и административни сгради.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806643-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 00895.502.2252 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, две, две, пет, две/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: от 31.08.2015 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 39196 кв.м. /тридесет и девет хиляди, сто деветдесет и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1938, квартал 240а, парцел 3, при съсед: 00895.502.4170, 00895.502.4101, 00895.502.4102, 00895.502.2253, 00895.502.4388, 00895.502.4389 и построените в имота сгради, както следва:

- 4.4.1. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.1,: застроена площ 224 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;
- 4.4.2. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.2,: застроена площ 190 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Административна, делова сграда;
- 4.4.3. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.3,: застроена площ 91 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Промислена сграда;
- 4.4.4. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.4,: застроена площ 497 кв.м., брой етажи 2, предназначение: Промислена сграда;
- 4.4.5. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.5,: застроена площ 334 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;
- 4.4.6. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.6,: застроена площ 114 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;
- 4.4.7. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.7,: застроена площ 177 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;
- 4.4.8. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.8,: застроена площ 5565 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

- 4.4.9. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.9,: застроена площ 12 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;
- 4.4.10. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.10,: застроена площ 10 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация;
- 4.4.11. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.11,: застроена площ 446 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;
- 4.4.12. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.12,: застроена площ 441 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;
- 4.4.13. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.13,: застроена площ 422 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;
- 4.4.14. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.14,: застроена площ 423 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;
- 4.4.15. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.15,: застроена площ 377 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промишлена сграда;
- 4.4.16. Сграда с идентификатор 00895.502.2252.16,: застроена площ 4 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г., ведно с построените в него производствени и административни сгради и изменен със Заповед №1623 от 18.09.2008 г. на кмета на Община Силистра.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806661-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.1595 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, едно, пет, девет, пет/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: от 31.08.2015 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 56029 кв.м. /петдесет и шест хиляди, двадесет и девет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 240, при съседни: 00895.502.1922, 00895.502.4170, 00895.502.1825, 00895.502.4169.**

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806632-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.6. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.1825 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, едно, осем, две, пет/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: от 31.08.2015 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 18377 кв.м. /осемнадесет хиляди, триста седемдесет и седем/**



квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1925, квартал 240, при съсед: 00895.502.4169, 00895.502.1595, 00895.502.1922, 00895.502.4170.

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806633-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.7. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.1922 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, едно, девет, две, две/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: от 31.08.2015 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 18486 кв.м. /осемнадесет хиляди, четиристотин осемдесет и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1922, квартал 240, при съсед: 00895.502.4170, 00895.502.1825, 00895.502.1595 и построените в имота сгради, както следва:**

**5.7.1. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.1.; застроена площ 293 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;**

**5.7.2. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.2.; застроена площ 195 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Селскостопанска сграда;**

**5.7.3. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.3.; застроена площ 242 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;**

**5.7.4. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.4.; застроена площ 445 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;**

**5.7.5. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.5.; застроена площ 8 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация;**

**5.7.6. Сграда с идентификатор 00895.502.1922.6.; застроена площ 446 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Складова база, склад;**

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г. и построените в него сгради.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806635-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.8. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.2091 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, две, нула, девет, едно/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: от 14.07.2020 г., адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 11949 кв.м. /единадесет хиляди, деветстотин четиридесет и девет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: няма, номер по**



предходен план: квартал 242, при съседни: 00895.502.4170, 00895.502.4100, 00895.502.4101, 00895.502.1568 и построените в имота сгради, както следва:

5.8.1. Сграда с идентификатор 00895.502.2091.1.; застроена площ 341 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Административна, делова сграда;

5.8.2. Сграда с идентификатор 00895.502.2091.2.; застроена площ 561 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за научна и проектантска дейност;

5.8.3. Сграда с идентификатор 00895.502.2091.3.; застроена площ 5 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;

*Съгласно Акт за държавна собственост №3569 от 10.09.1991 г. на Община Силистра и Заповед №РД-22-900 от 15.12.2006 г. на Областен управител – обл.Силистра, Заповед №ДС-09-36 от 12.06.2020 г. на Областен управител – обл.Силистра и Договор за прекратяване на съсобственост на недвижим имот вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №150, том VII, рег.№3258, дело №2122 от 02.07.2020 г.; Скица на ПИ № 15-806630-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.9. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.4388 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, четири, три, осем, осем/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма, адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 3146 кв.м. /три хиляди, сто четиридесет и шест/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 00895.502.1567, номер по предходен план: 1567, квартал 240а, парцел 1, при съседни: 00895.502.2252, 00895.502.2253, 00895.502.4103, 00895.502.4389.**

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г., изменен със Заповед №1623 от 18.09.2008 г. на кмета на Община Силистра.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806648-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**4.10. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 00895.502.4389 /нула, нула, осем, девет, пет точка, пет, нула, две, точка, четири, три, осем, девет/ по КККР на с.Айдемир, общ.Силистра, обл.Силистра, одобрени със Заповед РД-18-73/11.12.2006 г. на ИД на АГКК, последно изменение: няма, адрес на поземления имот с.Айдемир, ул.Лотос, с площ от 23609 кв.м. /двадесет и три хиляди, шестстотин и девет/ квадратни метра, трайно предназначение на територията - Урбанизирана, начин на трайно ползване – Ниско застрояване (до 10 м), стар идентификатор: 00895.502.1567, номер по предходен план: 1567, квартал 240а, парцел 1, при съседни: 00895.502.4169, 00895.502.4170, 00895.502.2252, 00895.502.2253, 00895.502.4388, 00895.502.4103 и построените в имота сгради, както следва:**

4.10.1. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.1.; застроена площ 205 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

4.10.2. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.2.; застроена площ 11 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

- 4.10.3. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.4,: застроена площ 78 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация;
- 4.10.4. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.5,: застроена площ 122 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация;
- 4.10.5. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.6,: застроена площ 12 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за водоснабдяване и/или канализация;
- 4.10.6. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.7,: застроена площ 306 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;
- 4.10.7. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.8,: застроена площ 13 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Промислена сграда;
- 4.10.8. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.9,: застроена площ 253 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;
- 4.10.9. Сграда с идентификатор 00895.502.4389.10,: застроена площ 23 кв.м., брой етажи 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

*Имотът е идентичен с част от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 215 000 кв.м., съставляващ имот с кад.№2577 в кв.239 и кв.240 по плана на с.Айдемир, утвърден със Заповед №3313/22.06.1951 г., изменен със Заповед №1623 от 18.09.2008 г. на кмета на Община Силистра.*

*Съгласно нотариален акт, вписан в Служба по вписванията – гр.Силистра като акт №137, том 32, рег.№10821, дело №6964 от 27.12.2006 г., Скица на ПИ № 15-806676-27.07.2023 г. на СГКК- Силистра;*

**Приложение № 2**

**към Договор за преобразуване**

**на „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД, "КАУМЕТ" АД, "ПРОГРАМНИ  
ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ" АД, "РАЛЕН-ТЕКС" АД и "РИЛСКИ ЛЕН" АД в  
„ТК-ИМОТИ“ АД от 29.09.2023г.**

**ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА  
НА АКЦИИТЕ НА  
„ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД**

За целите на преобразуване чрез вливане на Дружеството в „ТК-ИМОТИ“ АД

**Справедлива цена на акция:**

**16.36 лв. (шестнадесет лева и тридесет и шест стотинки)**

---

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА  
НА ПРЕДСТАВЕНАТА В ОБОСНОВКАТА ИНФОРМАЦИЯ**

---

Дата на изготвяне на оценката: 25.09.2023 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I.	Резюме на данните от оценката.....	3
1.	Резюме на данните от оценката на „Добруджанска мебел“ АД.....	3
2.	Резюме на данните от оценката на „ТК-Имоти“ АД.....	4
3.	Резюме на данните от оценката на „Каумет“ АД.....	5
4.	Резюме на данните от оценката на „Програмни продукти и системи“ АД.....	6
5.	Резюме на данните от оценката на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД.....	7
6.	Резюме на данните от оценката на „Рилски Лен“ АД.....	8
7.	Съотношение на замяна.....	9
8.	Прогнозна оценка на приемащото дружество.....	11
9.	Отговорност на комисията.....	12
10.	Дата на обосновката и срок на валидност.....	12
11.	Друга съществена информация за цените на акциите.....	12
II.	Разяснение на извършената оценка.....	12
12.	Основна информация за оценяваното Дружество.....	12
2.	Систематизирана финансова информация:.....	13
3.	Прогнозна финансова информация на приемащото дружество след вливането.....	15
4.	Силни и слаби страни на дружеството.....	16
5.	Относими към дейността на дружеството икономически тенденции и условия:.....	17
6.	Финансови коефициенти.....	19
7.	Финансови коефициенти на база прогнозна финансова информация на приемащото дружество след вливането.....	20
III.	Избор на методи за определяне на справедливата стойност на акциите.....	21
1.	Метод на пазарните множители на дружества аналози.....	21
2.	Оценка на база нетна балансова стойност на активите.....	23
3.	Ликвидационна оценка.....	23
IV.	Неизползвани методи.....	23
1.	Метод на дисконтираните парични потоци.....	23
13.	Средна претеглена цена на акциите търгувани на регулиран пазар.....	24
V.	Обосновка на теглата.....	25
VI.	Източници на информация.....	25

## I. Резюме на данните от оценката

### 1. Резюме на данните от оценката на „Добруджанска мебел“ АД

Акциите на „Добруджанска мебел“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“, доколкото не се търгуват на регулиран пазар.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

#### Справедлива цена на акция на „Добруджанска мебел“ АД

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	80%	3.6659 лв.	2.932 лв.
Метод на компании пазарни аналози	20%	1.6564 лв.	0.331 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>100%</b>		<b>3.26 лв.</b>

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „Добруджанска мебел“ АД справедлива цена за акция е **3.26** лв. или обща стойност на дружеството 335 281.22 лв. При оценката са взети под внимание постигнатите до момента резултати на компанията, както и направените прогнози за развитието ѝ. Използваните модели, представени в таблицата по-горе, дават достоверна представа за дружеството, възможностите му да генерира приходи и печалба, а също така отразяват и справедливата стойност, която се получава при съпоставката с дружества-аналози.

Дружеството реализира отрицателен финансов резултат в две от трите години в периода 2020г. – 2022 г., както и не осъществява реална дейност, а дъщерното му дружество „Итал Мебел“ ЕООД е преустановило производството на мебели, което прави трудно приложим метода на дисконтираните парични потоци, поради което беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД. В допълнение, необходимостта от изготвяне на ликвидационна оценка е и обстоятелството, че получената стойност на акциите на Дружеството по метода на нетната стойност на активите и по метода на компании пазарни аналози се различава повече от 2,2 пъти.

Получената ликвидационна стойност на „Добруджанска мебел“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД е в размер на 1 682 418 лв. В съответствие с чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН цената на акция на Дружеството, съгласно изготвената ликвидационната оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД в размер на **16,36 лв. за акция** е и тяхната справедлива цена, доколкото надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно чл.5 от Наредба № 41 на КФН.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „Добруджанска мебел“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г.



Считаме, че не е налична друга съществена информация за акциите и цените им, освен представената в тази Обосновка.

## 2. Резюме на данните от оценката на „ТК-Имоти“ АД

Справедливата цена на акциите се определя съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

### Справедлива цена на акция на „ТК-Имоти“ АД

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	100%	0.75 лв.	0.75 лв.
Метод на компании пазарни аналози	0%	-	-
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>100%</b>		<b>0.75лв.</b>
Средната претеглена пазарна (борсова) цена на акциите за последните 6 месеца		0,75 лв.	

Акциите на „ТК-Имоти“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“.

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „ТК-Имоти“ АД справедлива цена за акция е **0.75** лв. или обща стойност на дружеството 173 539.50 лв.

С решение на РМВС Ямбол от 14.11.2003 г. е разпоредено преустановяване на производствената дейност на „ТК-Имоти“ АД (предишно наименование „Кабиле-ЛБ“ АД), а в последствие във връзка съществената несигурност във възможността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие Общото събрание (ОС) на акционерите от 28.02.2020 г. приема решение за прекратяване на дружеството и до обявяването му в ликвидация. След няколко промени на срока на ликвидация, той е удължен до 30.07.2023 г. На проведено на 22.06.2023г. Общо събрание, акционерите на дружеството взимат решение за прекратяване на производството по ликвидация и продължаване на дейността на основание чл.274 от Търговския закон. Взетото решение е отразено с вписване в Търговски регистър към Агенция по вписванията на 06.07.2023г.

Имайки предвид, че дружеството е с преустановена дейност през последните почти 20 години, наскоро е прекратена процедурата му по ликвидация и реално все още не извършва дейност, което прави трудно приложим метода на дисконтираните парични потоци и метода на пазарните аналози, беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД, гр. София, ул. "Врабча" № 15 Б. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерти на дружеството Сергей Машиах и Надежда Петкова - лицензирани и сертифицирани от КНОБ. Получената **ликвидационна стойност е в размер на 231 707 лв. или 1,00 лв. за акция.**

Съгласно разпоредбата на чл.6, ал.1 от Наредба 41 на КФН, справедливата цена на акциите е тяхната ликвидационна стойност в случаите, когато:

1. ликвидационната стойност надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно чл. 5, или

2. общото събрание на акционерите е приело решение за ликвидация на дружеството или дружеството е в производство по несъстоятелност при условията на чл. 630 от Търговския закон.

Доколкото получената ликвидационна стойност на Дружеството е по-висока от получената справедлива съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН то отговаря на условието на чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН и ликвидационната стойност на акциите му може да се използва, като тяхна справедлива.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „ТК-Имоти“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван междинен финансов отчет към 31.07.2023 г.

### 3. Резюме на данните от оценката на „Каумет“ АД

Акциите на „Каумет“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“, доколкото не се търгуват на регулиран пазар.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

#### Справедлива цена на акция на „Каумет“ АД

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	80%	4.8258 лв.	3.860 лв.
Метод на компании пазарни аналози	20%	6.1871 лв.	1.2237 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>100%</b>		<b>5.08</b>

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „Каумет“ АД справедлива цена за акция е **5.08** лв. или обща стойност на дружеството 3 603 264.32 лв. При оценката са взети под внимание постигнатите до момента резултати на компанията, както и направените прогнози за развитието ѝ. Използваните модели, представени в таблицата по-горе, дават достоверна представа за дружеството, възможностите му да генерира приходи и печалба, а също така отразяват и справедливата стойност, която се получава при съпоставката с дружества-аналози.

Дружеството реализира отрицателен финансов резултат в две от трите години в периода 2020г. – 2022 г., както и тренда в приходите е непостоянен и по-скоро негативен, което продължава и към 31.07.2023г. отделно предвид трудната макроикономическа обстановка е трудно да се направи адекватна прогноза за бъдещото и развитие, което прави трудно приложим метода на дисконтираните парични потоци, поради което беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД.

Получената ликвидационна стойност на „Каумет“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД е в размер на 7 789 826 лв. В съответствие с чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН цената на акция на Дружеството, съгласно изготвената ликвидационната оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД в размер на **10,98 лв. за акция** е и тяхната справедлива цена, доколкото надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно чл.5 от Наредба № 41 на КФН.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „Каумет“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г.

#### 4. Резюме на данните от оценката на „Програмни продукти и системи“ АД

Акциите на „Програмни продукти и системи“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“, доколкото не се търгуват на регулиран пазар.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

##### **Справедлива цена на акция на „Програмни продукти и системи“ АД**

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	80%	18.285 лв.	14.628 лв.
Метод на компании пазарни аналози	20%	115.8647 лв.	23.172 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>100%</b>		<b>37.80 лв.</b>

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „Програмни продукти и системи“ АД справедлива цена за акция е **37.80** лв. или обща стойност на дружеството 48 925 749.60 лв. При оценката са взети под внимание постигнатите до момента резултати на компанията, както и направените прогнози за развитието ѝ. Използваните модели, представени в таблицата по-горе, дават достоверна представа за дружеството, възможностите му да генерира приходи и печалба, а също така отразяват и справедливата стойност, която се получава при съпоставката с дружества-аналози.

Компанията отчита тренд на намаление в нетните си приходи от продажби за 2022 година, като спада е драстичен и е в размер на 50% като възлизат на 418 хил. лв. спрямо 832 хил. лв. През 2021г дружеството е отчело ръст от 49% до цитираните вече 832 хил. лв. спрямо 558 хил. лв. за 2020г. Дружеството реализира и финансови приходи, но техният тренд е стабилен в посока на намаление за пример през 2020г. са 609 хил. лв. а през 2021г : 369 хил. лв. и през 2022г. са 125 хил. лв. Към 31.07.2023г. приходите са относително идентични спрямо същия период на 2022г., но печалбата е



по-ниска 81 х лв. Спрямо 108 хил. лв. с оглед нарастването на разходната част. Предвид всичко това е трудно да се отчете постоянен темп за оборота на компанията и да се предвиди в каква степен може да нараства или намалее в бъдещето, но по-скоро тренда е в посока на намаление в добавка за такъв извод може да съдим и от влошаваща се макроикономическа обстановка и вдигането на основните лихвени проценти от страна на централните банки и затягането на кредитирането в опит за овладяване на инфлацията. Компанията отчита драстичен спад в приходите от дейността си за последната пълна финансова година в, а печалбите също са непостоянни и по скоро намаляващи, нетния марж също е труден за прогнозиране с оглед високите му отклонения, отделно изменението като ръст в НОК нараства все повече, а това се отразява неблагоприятно в изчисляването на свободния паричен поток чиито тренд е в посока на понижение, тъй като тези елементи са основни детерминанти при изчисляването му. Всичко това прави трудно приложим и не особено подходящ метода на дисконтираните парични потоци, поради което беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД. В допълнение, необходимостта от изготвяне на ликвидационна оценка е и обстоятелството, че получената стойност на акциите на Дружеството по метода на нетната стойност на активите и по метода на компании пазарни аналози се различава повече от 6 пъти.

Получената ликвидационна стойност на „Програмни продукти и системи“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД е в размер на 31 458 392 лв. В съответствие с чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН цената на акция на Дружеството, съгласно изготвената ликвидационната оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД в размер на **24,30 лв. за акция** е и тяхната справедлива цена.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „Програмни продукти и системи“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г.

## 5. Резюме на данните от оценката на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД

Акциите на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“, доколкото не се търгуват на регулиран пазар.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

### Справедлива цена на акция на „Рален-текс“ АД

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-
Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	0%	-	-
Метод на компании пазарни аналози	0%	-	-
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>0%</b>		-

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „Рален Текс“ АД справедлива цена за акция е **отрицателна стойност**. При оценката са взети под внимание постигнатите до момента резултати на компанията, както и направените прогнози за развитието ѝ. Предвид отрицателните стойности на моделите, представени в таблицата по-горе и невъзможностите му да генерира приходи и печалба е използвана ликвидационна стойност от фирма оценител.

През 2022 г. дружеството има приходи само от отдаване под наем притежаваните от него сгради. Финансовия резултат на дружество в края на 2022 е отрицателен, като загубата след данъци възлиза на 22 хил.лв. аналогично е състоянието и към 31.07.2023г. когато финансовия резултат е загуба в размер на -25 хил. лв.

„Рален-Текс“ АД няма участия в дъщерни и асоциирани дружества.

Основите активи на дружеството са недвижими имоти както и съоръжения трайно закрепени за притежаваните от дружеството поземлени имоти, като площадки, улици огради вътрешни и външни топила. В отчета недвижимите имоти и съоръженията, заведени като дълготрайни активи възлизат на стойност 45 хил.лв.. Задълженията на дружеството са главно към ТК Холд АД и в края на 2022 г. възлизат на стойност 891 хил.лв. Собственият капитал на дружеството в края на отчетната 2022 г. възлиза на стойност - 843 хил.лв. (минус осемстотин четиридесет и три хиляди лева) ., а към 31.07.2023г. е -868 хил.лв. (минус осемстотин четиридесет и три хиляди лева) поради което беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД.

Получената ликвидационна стойност на „Рален Текс“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД е в размер на 250 329 лв. В съответствие с чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН цената на акция на Дружеството, съгласно изготвената ликвидационната оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД в размер на **4.99 лв. за акция** е и тяхната справедлива цена, доколкото надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно чл.5 от Наредба № 41 на КФН.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „Рален-текс“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г.

## 6. Резюме на данните от оценката на „Рилски Лен“ АД

Акциите на „Рилски Лен“ АД не отговарят на изискванията на § 1 от Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41) и не могат да бъдат определени като „активно търгувани“, доколкото не се търгуват на регулиран пазар.

Справедливата цена на акциите се определя Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН, като получената стойност е представена в следващата таблица.

### Справедлива цена на акция на „Рилски Лен“ АД

Метод (в лв.)	Тегло	Цена	Претеглена цена
Метод на дисконтирани свободни парични потоци на разположение на компанията (FCFF)	0%	-	-



Метод на нетната стойност на активите (NAV) в хил. лв.	80%	8.8542 лв.	7.0833 лв.
Метод на компании пазарни аналози	20%	4.1287 лв.	0.8257 лв.
<b>Стойност на акция съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на КФН</b>	<b>100%</b>		<b>7.9090лв.</b>

Определената посредством претеглянето на изчислените по три модела оценки на „Рилски лен“ АД справедлива цена за акция 7.9090 лв. или обща стойност на дружеството 3 493 460.66 лв. При оценката са взети под внимание постигнатите до момента резултати на компанията, както и направените прогнози за развитието ѝ. Използваните модели, представени в таблицата по-горе, дават достоверна представа за дружеството, възможностите му да генерира приходи и печалба, а също така отразяват и справедливата стойност, която се получава при съпоставката с дружества-аналози.

Дружеството реализира отрицателен финансов резултат в две от трите пълни финансови години в периода 2020г. – 2022. г. Дружеството генерира непостоянни приходи от основната си дейност и като цяло оборота е силно неясен и труден за прогнозиране, в една от годините имаме ръст на приходите, а в следващата спад, отделно генерирана печалба през последната година е благодарение основно на финансиране, тъй като финансовия резултат от оперативна дейност е отрицателен, а този допълнителен приход е твърде вероятно да има еднократен ефект, за да може да се заложи като постоянен в мултиплицирането на бъдещите приходи (към 31.07.2023г. отново генерира загуба и спад в приходите) и евентуални печалби, което прави трудно приложим метода на дисконтираните парични потоци, поради което беше изготвена и ликвидационна оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД. В допълнение, необходимостта от изготвяне на ликвидационна оценка е и обстоятелството, че получената стойност на акциите на Дружеството по метода на нетната стойност на активите и по метода на компании пазарни аналози се различава повече от 2 пъти.

Получената ликвидационна стойност на „Рилски лен“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД е в размер на 6 506 425 лв. В съответствие с чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41 на КФН цената на акция на Дружеството, съгласно изготвената ликвидационната оценка от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД в размер на **14,73 лв. за акция** е и тяхната справедлива цена, доколкото надвишава справедливата цена на акциите, определена съгласно чл.5 от Наредба № 41 на КФН.

Освен изготвената към 20.09.2023г. ликвидационна стойност на „Рилски лен“ АД от "ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ" ООД за целите на настоящата обосновка на справедливата цена на акциите, през последните 12 месеца преди датата на Обосновката не е изготвяна и публично оповестена друга оценка на Дружеството, изготвена от независим оценител.

Дружеството няма неоперативни активи към датата на последния публикуван одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г.

## 7. Съотношение на замяна

Оценката на "ТК-ИМОТИ" АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е определена на 231 707 лв. Справедливата стойност на акциите на "ТК-ИМОТИ" АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на "ТК-ИМОТИ" АД се раздели на броя акции в обръщение – 231 386 бр. По смисъла на Наредба 41 на КФН "Акции в обръщение" са издадените от дружеството акции с изключение на обратно изкупените. "ТК-ИМОТИ" АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на "ТК-ИМОТИ" АД е изчислена на 1,00 лев за всяка акция в обръщение.

Оценката на „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е

определена на 1 682 418 лв. Справедливата стойност на акциите на „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД се раздели на броя акции в обръщение – 102 847 бр. „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД е изчислена на 16,36 лв. за всяка акция в обръщение.

Оценката на „КАУМЕТ“ АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е определена на 7 789 826 лв. Справедливата стойност на акциите на „КАУМЕТ“ АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „КАУМЕТ“ АД се раздели на броя акции в обръщение – 709 304 бр. „КАУМЕТ“ АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на „КАУМЕТ“ АД е изчислена на 10,98 лв. за всяка акция в обръщение.

Оценката на „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е определена на 31 458 392 лв. Справедливата стойност на акциите на „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД се раздели на броя акции в обръщение – 1 294 332 бр. „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД е изчислена на 24,30 лв. за всяка акция в обръщение.

Оценката на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е определена на 250 329 лв. Справедливата стойност на акциите на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД се раздели на броя акции в обръщение – 50 174 бр. „РАЛЕН-ТЕКС“ АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на „РАЛЕН-ТЕКС“ АД е изчислена на 4,99 лв. за всяка акция в обръщение.

Оценката на „РИЛСКИ ЛЕН“ АД към 25.09.2023 г., определя чистата стойност на имуществото (справедливата стойност на собствения капитал) е определена на 6 506 425 лв. Справедливата стойност на акциите на „РИЛСКИ ЛЕН“ АД се изчислява като чистата стойност на имуществото на „РИЛСКИ ЛЕН“ АД се раздели на броя акции в обръщение – 441 707 бр. „РИЛСКИ ЛЕН“ АД не притежава обратно изкупени акции. Справедливата стойност на „РИЛСКИ ЛЕН“ АД е изчислена на 14,73 лв. за всяка акция в обръщение.

На основание чл.123, ал.1, т.1 от ЗППЦК справедливата стойност на собствения капитал на всяко от преобразуващите се дружества е определена към дата, която не може да бъде по-рано от един месец от датата на договора за преобразуване. Справедливата стойност на собствения капитал на „ТК-ИМОТИ“ АД – приемащи дружество и преобразуващите се дружества - „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД, „КАУМЕТ“ АД, „ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ“ АД, „РАЛЕН-ТЕКС“ АД и „РИЛСКИ ЛЕН“ АД е определена към 25.09.2023 г.

Определянето на справедливата цена на акциите на всяко от преобразуващите се дружества и съотношението на замяна на акциите на преобразуващите се дружества срещу акции на приемащото дружество „ТК-ИМОТИ“ АД е осъществено в съответствие с чл.123, ал.1, т.1 и т.2 и ал.2 от ЗППЦК и Наредба № 41 от 11.06.2008 г. на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

В резултат на вливането чистата стойност на имуществото, преминаващо от преобразуващите се дружества към „ТК-ИМОТИ“ АД ще бъде в размер на 47 687 390 лв.

# ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД

Съотношението на замяна е изчислено като частното на справедливата стойност на имуществото на преобразуващите се дружества и броя на техните акции в обръщение се раздели на частното на чистата стойност на имуществото на „ТК-ИМОТИ“ АД и броя на неговите акции в обръщение. С оглед минимални отклонения вследствие на закръглени, полученото съотношение е закръглено до седмия знак след десетичната запетая.

Броят акции от приемащото дружество, които всеки акционер на преобразуващите се дружества получава, се установява като броят на притежаваните от съответния акционер акции в съответното преобразуващо се дружество се умножи по полученото съотношение на замяна.

Полученото цяло число е броят акции от капитала на приемащото дружество, които съответният акционер получава.

Акционерите на преобразуващите се дружества, които в резултат на изчисленията следва да получат по-малко от една акция в приемащото дружество, получават по една акция в приемащото дружество, а разликата до пълния размер на справедливата ѝ стойност е за сметка на Приемащото дружество. Разликата се изчислява като броят на притежаваните от съответния акционер акции в преобразуващите се дружества се умножи по изчислената справедлива цена на акция на преобразуващите се дружества. Полученото число се изважда от справедливата цена на една акция от капитала на приемащото дружество.

Поради математическата невъзможност акциите на всеки отделен акционер в преобразуващите се дружества да бъдат заменени с акции в Приемащото дружество с напълно еквивалентна стойност, разликата до тази стойност следва да бъде компенсирана с допълнителни парични плащания в съответния размер.

В следващата таблица са представени съотношенията на замяна, при които акционерите на преобразуващите се дружества ще получат акции от увеличението на капитала на приемащото дружество.

Преобразуващи се дружества	ТК-Имоти АД (приемащо)	Добруджанска мебел АД	Каумет АД	ППС АД	Рален текс АД	Рилски лен АД
Брой акции	231 386	102 847	709 304	1 294 332	50 174	441 707
Чиста стойност на имуществото (справедлива цена)	231 707	1 682 418	7 789 826	31 458 392	250 329	6 506 425
Справедлива стойност на акция	1.00	16.36	10.98	24.30	4.99	14.73
Съотношение на замяна	1.00	16.3357922	10.9671370	24.2710606	4.9823056	14.7097763

## 8. Прогнозна оценка на приемащото дружество

Преобразуващи се дружества	ТК-Имоти АД (приемащо)	Добруджанска мебел АД	Каумет АД	ППС АД	Рален текс АД	Рилски лен АД
Брой акции	231 386	102 847	709 304	1 294 332	50 174	441 707
Чиста стойност на имуществото (справедлива цена)	231 707	1 682 418	7 789 826	31 458 392	250 329	6 506 425
Справедлива стойност на акция	1.00	16.36	10.98	24.30	4.99	14.73
Съотношение на замяна	1.00	16.3357922	10.9671370	24.2710606	4.9823056	14.7097763
Полагаш се брой акции		1 679 913	7 778 795	31 413 461	249 937	6 497 133
Прогнозна оценка на ТК-Имоти АД след вливането						47 850 625
Брой акции на ТК-Имоти АД след вливането						



## ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД

Справедлива стойност на ТК-Имоти АД след вливането	47 919 097 лв.
Парични плащания по смисъла на чл.261б, ал.2 от ТЗ	2 089.02 лв.
Справедлива стойност на ТК-Имоти АД след вливането, коригирана с направени парични плащания по чл.261б, ал.2 от ТЗ	47 917 008 лв.
Прогнозна цена на акция на ТК-Имоти АД след вливането	1.00 лв.

Прогнозната оценка на приемащото дружество „ТК-Имоти“ АД след вливането е изчислена като сума на чистата стойност на имуществото на приемащото дружество „ТК-Имоти“ АД и на преобразуващите се дружества „Добруджанска мебел“ АД, „Каумет“ АД, „Програмни продукти и системи“ АД, „Рален текс“ АД и „Рилски лен“ АД. В резултат на преобразуването прогнозната оценка (чистата стойност на имуществото) на „ТК-Имоти“ АД след вливането ще възлиза на 47 917 008 лв.

### 9. Отговорност на комисията

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Обосновката на цената данни.

### 10. Дата на обосновката и срок на валидност

Обосновката на изготвената оценка е извършена към 25.09.2023 г. и е със срок на валидност до приключване на процедурата по преобразуване чрез вписване на промяната в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

### 11. Друга съществена информация за цените на акциите

Считаме, че не е налична друга съществена информация за акциите и цените им, освен представената в тази Обосновка.

## II. Разяснение на извършената оценка

### 12. Основна информация за оценяваното Дружество

„ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 834025235 и е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Горица №6.

Регистрираният капитал е в размер на 102 847 лева, разпределен в 102 847 броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас и с номинална стойност от 1 лев всяка. Всички акции на Дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Дружеството е с предмет на дейност производство на мебели, бичени дървени материали, изделия от дървесина, транспорт, търговия в страната и в чужбина.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

„Добруджанска мебел“ АД притежава 100% от дъщерното си дружество „Итал мебел“ ЕООД с ЕИК 130914216.

# ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД

Добруджанска мебел АД, не ползва привлечено финансиране от финансови институции.

## 2. Систематизирана финансова информация:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината	2020 г.	2021 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември		
(хил. лв.)	(одитирани данни)		
Нетни приходи от продажби продукция	-	-	-
Нетни приходи от продажби на услуги	-	-	-
Други приходи	-	74	-
<b>Общо приходи от оперативната дейност</b>	-	<b>74</b>	-
Разходи за суровини , материали	-	-	-
Разходи за външни услуги	(1)	(1)	(2)
Разходи за персонала	-	-	-
Разходи за амортизация	-	-	-
Балансова стойност на продадени активи	-	-	-
Други разходи	-	-	-
<b>Общо разходи за оперативната дейност</b>	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
Суми с корективен характер	-	-	-
<b>Печалба/(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>(1)</b>	<b>73</b>	<b>(2)</b>
Финансови приходи/разходи	(3)	(4)	(4)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>	<b>(4)</b>	<b>69</b>	<b>(6)</b>
<b>Печалба/(Загуба) за годината</b>	<b>(4)</b>	<b>69</b>	<b>(6)</b>
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>(4)</b>	<b>69</b>	<b>(6)</b>
<b>Доход на акция (в лева)</b>	<b>(0.04)</b>	<b>0.67</b>	<b>(0.6)</b>

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.07.2023	31.07.2022
<i>В хиляди лева</i>		
Разходи за външни услуги	(2)	(2)
<b>Печалба/загуба от оперативна дейност</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
Финансови разходи	(3)	(2)
<b>Нетни финансови разходи</b>	<b>(3)</b>	<b>(2)</b>
<b>Печалба/Загуба преди данъци</b>	<b>(5)</b>	<b>(4)</b>
Разходи за данъци	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>	<b>(5)</b>	<b>(4)</b>
<b>Печалба/загуба на една акция</b>	<b>(0,05)</b>	<b>(0.04)</b>

Източник: Одитирани годишни консолидирани финансови отчети на дружеството за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неаудитиран междинен финансов отчет към 31.07.2023г.

Отчет за финансовото състояние	2020 г.	2021 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември		
(хил. лв.)	(одитирани данни)		
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Инвестиции в дъщерни дружества	5	5	5
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>500</b>	<b>498</b>	<b>496</b>
Материални запаси	-	-	-
Вземания от предприятия в група	500	498	496



ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ“ АД

Парични средства и парични еквиваленти в т.ч.:	-	-	-
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>505</b>	<b>503</b>	<b>501</b>

Отчет за финансовото състояние	31 юли 2023	31 декември 2022
<i>В хиляди лева</i>		
<b>Активи</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	5
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
Вземания от предприятия в групата	494	496
<b>Общо текущи активи</b>	<b>494</b>	<b>496</b>
<b>Общо активи</b>	<b>499</b>	<b>501</b>

Източник: Одитирани консолидирани годишни финансови отчети на дружеството за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неаудитиран междинен финансов отчет към 31.07.2023г.

Отчет за финансовото състояние	2020 г.	2021 г.	2022 г.
	1 януари - 31 декември		
	(одитирани данни)		
(хил. лв.)			
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>318</b>	<b>387</b>	<b>381</b>
Акционерен капитал	103	103	103
Резерви	10	10	10
Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	209	205	274
Текуща печалба/загуба	(4)	69	(6)
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>187</b>	<b>116</b>	<b>120</b>
Задължения към предприятия от групата	113	116	120
Задължения за дивидент	74		
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>505</b>	<b>503</b>	<b>501</b>

Отчет за финансовото състояние	31 юли 2023	31 декември 2022
<i>В хиляди лева</i>		
<b>Собствен капитал</b>		
Регистриран капитал	103	103
Законови резерви	10	10
Неразпределена печалба/непокрита загуба	268	274
Текуща печалба/загуба	(5)	(6)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>376</b>	<b>381</b>
<b>Пасиви</b>		
Задължения към предприятия от групата	123	120
<b>Общо пасиви</b>	<b>123</b>	<b>120</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>499</b>	<b>501</b>

Източник: Одитирани консолидирани годишни финансови отчети на дружеството за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. и неаудитиран междинен финансов отчет към 31.07.2023г.

**Активи Пасиви и Собствен капитал:**

Активите на дружеството отбелязват спад в разглежданите периоди като средногодишния темп на намаление за тези години е 0.4%. Структурата им не се изменя значително като реално при нетекущите активи няма значима промяна и те са в инвестиции в дъщерното дружество "Итал мебел" ЕООД. Основните инвестиции са съсредоточени във текущи вземания от дъщерното дружество. Понижението в балансовото число на активите се дължи именно на лекото понижение на тези вземания.

Източниците на финансиране остават идентични през последните 2 години. За разглежданите 3 се наблюдава нарастване в дела на собствения капитал, който нараства от 62% през 2020г до 76% през 2022г. Дружеството разчита предимно на собствен ресурс за извършваните инвестиции. Това позволява на дружеството да поддържа добри показателите за финансова автономност.

На този фон пасивите на дружеството заемат малък дял който е 24 % и представляват текущи задължения към предприятия от група. Стойността им към края на 2022г. възлиза на 120 хил. лв.

Това предполага и добрите нива на обща задължнялост и ликвидност на разглежданото дружество.

**Приходи и разходи:**

Компанията не генерира приходи през последните два от разглежданите три години и реално не осъществява оперативна дейност през 2020 и 2022г. Дружеството генерира разходи за външни услуги и финансови разходи, предвид което генерира загуба за 2020 и 2022г.

ЕВИТ и ЕВИТДА също са с отрицателни стойности за тези години. Дружествата са преустановили производството на мебели. Персоналът е сведен до минимум. Липсват публични данни за наети лица.

Предходните финансови резултати не са непременно показателни за бъдещите финансови резултати на Дружеството и резултатите за междинни периоди не са непременно показателни за годишните финансови резултати.

**3. Прогнозна финансова информация на приемащото дружество след вливането**

В следващата таблица е представен прогнозен отчет за финансовото състояние на „ТК-Имоти“ АД след вливането.

Прогнозен отчет за финансовото състояние	31.07.2023	31.07.2023
Сумите са в хиляди лева	преди вливането	след вливането
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	0	4 315
Нематериални активи	0	4
Инвестиции в дъщерни предприятия	0	2 244
Търговски и други вземания	0	343
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>0</b>	<b>6 906</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	0	1 139
Търговски и други вземания	214	24 125
Финансови активи, обявени за продажба	27	27
Парични средства и парични еквиваленти	0	159
Разходи за бъдещи периоди	0	10

<b>Общо текущи активи</b>	<b>241</b>	<b>25 460</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>241</b>	<b>32 366</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал	231	47 851
Резерви	0	-26 919
Финансов резултат	-58	8 740
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>173</b>	<b>29 672</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
Пасиви по отсрочени данъци	0	121
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	68	2 434
Приходи за бъдещи периоди		139
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>68</b>	<b>2 573</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>68</b>	<b>2 694</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>241</b>	<b>32 366</b>

В следващата таблица е представен прогнозен отчет за всеобхватния доход на „ТК-Имоти“ АД след вливането.

<b>Прогнозен отчет за всеобхватния доход</b>	<b>31.07.2023</b>	<b>31.07.2023</b>
<b>Сумите са в хиляди лева</b>	<b>преди вливането</b>	<b>след вливането</b>
Приходи	2	537
Себестойност на продажбите	7	360
Брутна печалба	-5	177
Други приходи	0	4
Общи и административни разходи	3	335
<b>Печалба от оперативна дейност</b>	<b>-8</b>	<b>-154</b>
Финансови приходи	0	75
Финансови разходи	1	46
<b>Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>-9</b>	<b>-125</b>
<b>Разход за данък върху печалбата</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>-9</b>	<b>-125</b>

#### 4. Силни и слаби страни на дружеството

В таблицата по-долу е обобщена конкурентната позиция в сектора или SWOT анализ на дружеството.

<b>Силни страни</b>	<b>Възможности</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ниска степен на задължнялост на дружеството;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>във връзка повишаващите се нива на ново строителство, евентуално възстановяване на производството на мебели може да се възползва от повишаващото се търсене и цени;</li> </ul>
<b>Заплахи</b>	<b>Слаби страни</b>

• Висока конкуренция на пазара за мебели и обзавеждане	• Остаряла база и машини за производство;
--	---

## **5. Отноsimи към дейността на дружеството икономически тенденции и условия:**

Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Евроразоната по силата на правилата на действащия в България валутен борд, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансово състояние.

По данни на Българска Народна Банка (БНБ) През четвъртото тримесечие на 2022 г. глобалните конюнктурни индикатори запазват низходящата си тенденция и дават индикация за верижен спад на световната икономическа активност. За отслабването на икономическата активност влияние оказват високата инфлация, влошаването на условията за финансиране вследствие на затягането на паричната политика на големите централни банки, както и продължаващото през периода действие на строгите противоепидемични мерки в Китай.

Низходящата тенденция при конюнктурните индикатори в основните търговски партньори на България от еврозоната през четвъртото тримесечие на 2022 г. и в началото на 2023 г. е предпоставка за влошаване на външното търсене на български стоки и услуги през този период. Предвид високата степен на отвореност на българската икономика и големия дял на износа в БВП може да се очаква влошаването на външното търсене да се отрази в значителна степен върху реалната икономическа активност в страната.

### **Брутен вътрешен продукт**

Икономическата активност в страната през третото тримесечие на 2022 г. се повишава с 0.6% на верижна база според сезонно изгладени данни, но на годишна база растежът на реалния БВП продължи да се забавя и възлиза на 2.9% (спрямо 3.9% през предходното тримесечие). По елементи на разходите за крайно използване забавянето на икономическата активност се определя от отчетения спад на запасите в икономиката, което беше частично компенсирано от ускорения растеж на вътрешното търсене и формирания положителен принос на нетния износ. Повишаване на икономическата активност на годишна база беше отчетено в секторите „индустрия (без строителство)“ и „услуги“. Заетостта се повиши с 1.2% на годишна база благодарение главно на нарастването на броя на заетите лица в сектора на услугите. Компенсацията на един нает продължи да отчита високи темпове на растеж на годишна база, подкрепена както от повишените инфлационни очаквания в страната, така и от засиленото търсене на труд в условията на нарастваща икономическа активност и увеличаващ се недостиг на работна сила.

### **Инфлация**

През четвъртото тримесечие се наблюдава известно забавяне на годишната инфлация, която възлезе на 14.3% през декември 2022 г. Тази динамика се определя главно от проявлението на преки ефекти от отчетеното в края на 2022 г. съществено забавяне на годишния растеж на цените на петрола и природния газ на международните пазари. Инфлацията при храните се установи на високо ниво в рамките на четвъртото тримесечие на 2022 г., като продължи да има най-голям принос за общата инфлация. В същото време инфлацията при услугите продължи да се ускорява и в края на 2022 г.