

До Акционерите
На ТК-ИМОТИ АД
Гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ЗА ПРОВЕРКА НА ПРЕОБРАЗУВАНЕ

Извърших проверка на преобразуването на ТК-ИМОТИ АД с ЕИК 128007012 (Приемащо дружество) чрез вливане чрез вливане в него на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД с ЕИК 834025235, КАУМЕТ АД с ЕИК 118000845, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД с ЕИК 831639462, РАЛЕН-ТЕКС АД с ЕИК 113012480, РИЛСКИ ЛЕН АД с ЕИК 122006101 (Преобразуващи се дружества), съгласно Договор за преобразуване от 29.09.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 1 от 21.11.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 2 от 10.01.2024 г., и спазването от страна на ТК-ИМОТИ АД на разпоредбите на Търговския закон на Република България (Търговски закон), Глава шестнадесета.

Отговорност на ръководството на Приемащото дружество

Ръководството на Приемащото дружество е отговорно за вземането на решение за преобразуване, за изготвянето на договора за преобразуване, за извършване на действията свързани с преобразуването съгласно изискванията на Търговския закон и за изготвянето на финансовите отчети, които честно представят финансовата позиция, финансовото представяне и паричните потоци на дружеството в съответствие с Националното счетоводно законодателство.

Отговорност на проверителя

Моята отговорност се свежда до съставянето на настоящия доклад и изразяване на мнение относно проверката на преобразуването съгласно изискванията на чл. 262м във връзка с разпоредбите на чл. 262 л от Търговския закон.

Обхват на проверката

Проведох проверката в съответствие с Международен одиторски стандарт (МОС) 800 Одиторски доклади при ангажименти със специално предназначение. Този стандарт съм приложил в контекста на Предговора към Международните стандарти за контрол върху качеството, одита, изразяването на сигурност и свързаните по съдържание услуги, който излага приложението и обхвата на действие на МОС. Проверката на преобразуване чрез вливане се състои в отправяне на проучващи запитвания, главно към лицата отговорни за вземането на решението за преобразуване и лицата, отговорни за финансовите и счетоводни

въпроси, както и събиране на достатъчни и уместни доказателства за изпълнение на този ангажимент, в това число:

- Договор за преобразуване от 29.09.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 1 от 21.11.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 2 от 10.01.2024 г.;

- Доклад от 02.10.2023 г. на Съвета на директорите на ТК-ИМОТИ АД, гр. София, изменен с решение по протокол от заседание на Съвета на директорите на ТК-ИМОТИ АД, проведено на 22.11.2023 г., изменен с решение по протокол от заседание на Съвета на директорите на ТК-ИМОТИ АД, проведено на 11.01.2024 г., по чл. 262 и от Търговския закон относно преобразуването на ТК-ИМОТИ АД посредством вливането в него на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД, КАУМЕТ АД, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД, РАЛЕН-ТЕКС АД и РИЛСКИ ЛЕН АД;

- Обосновка на справедливата цена на акциите на ТК-ИМОТИ АД, с дата на изготвяне на оценката 25.09.2023 г.;

- Междинен индивидуален финансов отчет на ТК-ИМОТИ АД, съставен към 31.07.2023 г.;

- Годишен индивидуален финансов отчет на ТК-ИМОТИ АД, съставен към 31.12.2022 г.;

Моята проверка е планирана и проведена така, че да мога да изразя мнение доколко преобразуването на Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД, и на свързаното с това определено съотношение на замяна е адекватно и разумно. Тази проверка изисква още и оценка на използваните методи при определянето на съотношението на замяна, доколко използването на тези методи е подходящо и правилно в конкретния случай, получените стойности при всеки метод и относителното значение на всеки метод при определяне стойността на акциите и особените затруднения при оценяването ако е имало такива.

Участващите в преобразуването дружества са изготвили и приели обосновки за справедливата цена на акциите на всяко от тях. Обосновките са изготвени въз основа на общо приети оценъчни методи към 31-07-2023 .

При определянето на съотношението на замяна на една акция на Преобразуващото се дружество с една акция на Приемащото дружество е приложена оценка на акциите на Приемащото дружество по ликвидационна стойност в размер на 1,00 лв. за акция.

Подходящо и правилно са приложени следните методи за определяне на справедливата стойност (чистата стойност) на имуществото на ТК-ИМОТИ АД и съответните им относителни тегла:

| Метод | Стойност по метода | Относително тегло | Претеглена стойност |
|--|--------------------|-------------------|---------------------|
| Метод на нетната стойност на активите | 0,75 лв. | 100% | 0,75 лв. |
| Претеглена стойност по методите на оценка | | 100% | 0.75 лв. |

Оценка на база нетна балансова стойност на активите

Стойността на акциите по метода на нетната балансова стойност на активите се определя като от общата сума на активите по баланса на компанията, според финансовия отчет на ТК-ИМОТИ АД към 31.07.2023 година, се приспадат дългосрочните и краткосрочните задължения, както и всички законни вземания на инвеститори, имащи приоритет пред притежателите на обикновени акции и полученият резултат се разделя на броя на обикновените акции в обръщение.

Методът на нетната стойност на активите дава добра представа за стойността на Дружеството на разположение на настоящите акционери след покриване на претенциите на кредиторите. Подходът е подходящ за определяне на стойност за акционерите на база текущо състояние, без отразява потенциала за ръст пред Дружеството, както и нематериални активи, които не подлежат на счетоводно отчитане като бизнес модел, човешки ресурс, мениджмънт, корпоративно управление и редица други.

Други методи за оценка (неприложени)

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“. В резултат на което правилно не е използвана средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката при определянето на справедливата стойност една акция на ТК-ИМОТИ АД.

ТК-ИМОТИ АД е с преустановена дейност през последните почти 20 години. Общото събрание на акционерите от 28.02.2020 г. приема решение за прекратяване на дружеството и до обявяването му в ликвидация. 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.

Предвид гореизложеното метода на дисконтираните парични потоци и метода на пазарните аналози са трудно приложими и не са използвани при определянето на справедливата стойност една акция на ТК-ИМОТИ АД.

Ликвидационна оценка

Съгласно чл.6, ал.1, т.1 от Наредба № 41, справедливата цена на акция е ликвидационната стойност, когато тя надвишава справедливата цена, определена по реда на чл.5 от същата Наредба..

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на ТК-ИМОТИ АД по метода на ликвидационната стойност е 1,0 лв. на акция и е по-висока от справедливата цена на акциите, определена по реда на чл.5 от Наредба № 41, поради което е и тяхната справедлива цена.

На основата на изчислените справедливи цени на акция на двете дружества, правилно са определени следните съотношения на замяна:

| | Справедлива цена | Коефициент на замяна |
|---------------------------------|---------------------|-------------------------|
| ТК-ИМОТИ АД | 1.0013873 лв. | 1.0000000 |
| ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД | 16.3584548 лв. | 16.3357922 |
| КАУМЕТ АД | 10.9823517 лв. | 10.9671370 |
| ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД | 24.3047317 лв. | 24.2710606 |
| РАЛЕН-ТЕКС АД | 4.9892175 лв. | 4.9823056 |
| РИЛСКИ ЛЕН АД | 14.7301831 лв. | 14.7097763 |

В резултат на определените съотношения на замяна една акция на

- ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД следва да се замени с 16.3357922 акции на Приемащото дружество.
- КАУМЕТ АД следва да се замени с 10.9671371 акции на Приемащото дружество.
- ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД следва да се замени с 24.2710607 акции на Приемащото дружество.
- РАЛЕН-ТЕКС АД следва да се замени с 4.9823056 акции на Приемащото дружество.
- РИЛСКИ ЛЕН АД следва да се замени с 14.7097764 акции на Приемащото дружество.

Съотношенията на замяна на акции са определени към 31.07.2023.

В резултат на преобразуването:

● Преобразуващите се дружества ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД, КАУМЕТ АД, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД, РАЛЕН-ТЕКС АД и РИЛСКИ ЛЕН АД се прекратяват без ликвидация на основание чл. 262 и следващите от Търговския закон;

● Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД става универсален правопреемник на Преобразуващите се дружества;

● При преобразуването чрез вливане е необходимо да бъдат създадени нови акции за акционерите на Преобразуващите се дружества. В резултат на това 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 лев и с емисионна/справедлива стойност от 1,00 лв. всяка една.

● Поради математическата невъзможност акциите на всеки отделен акционер в Преобразуващите се дружества да бъдат заменени с акции в Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД с напълно еквивалентна стойност, разликата до тази стойност ще бъде компенсирана с допълнителни парични плащания. 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. 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. Вземанията ще бъдат изплащани на акционерите на Преобразуващото се дружество в срок до 5 (пет) години от датата, на която са станали изискуеми.

Оценката на очакваните парични плащания е сумата да е в размер на около 2,089.02 лева.

● Акционерите на Преобразуващо се дружество, 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 Преобразуващото се дружество се умножи по изчислената справедлива цена на акция на Преобразуващото се дружество. Полученото число се изважда от справедливата цена на една акция от капитала на Приемащото дружество.

Не срещнах затруднения при извършването на проверката за преобразуването на Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД, чрез вливането в него на Преобразуващите се дружества ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД, КАУМЕТ АД, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД, РАЛЕН-ТЕКС АД и РИЛСКИ ЛЕН АД, съгласно Договор за преобразуване от 29.09.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 1 от 21.11.2023 г., изменен с Допълнително споразумение № 2 от 10.01.2024 г. и спазването на разпоредбите на Търговски закон, Глава шестнадесета. Не срещнах затруднения свързани и с оценяването на справедливата стойност (чистата стойност) на имуществото ТК-ИМОТИ АД.

Заключение

Въз основа на извършената от мен проверка удостоверявам, че по мое мнение, определените в договора за преобразуване съотношения на замяна са адекватни и разумни.

Декларация за независимост

Предвид изискването на чл. 262л, ал.3 от ТЗ, декларирам, че:

- съм регистриран одитор и дипломиран експерт-счетоводител с диплом № 0676, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители, съгласно Списък на регистрираните одитори, членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България: www.ides.bg, адрес: гр. София 1619, р-н „Витоша, ж.к. „Карпузица“, ул. „Дамяница“ 2, вх. А, ап. 4
- през последните две години не съм бил, и към датата на настоящия Доклад не съм одитор на никое от преобразуващите се дружества и не съм изготвял оценка на непарична вноска по отношение на тях;

- през последните две години не съм бил, и към датата на настоящия Доклад не съм одитор на приемащото дружество и не съм изготвял оценка на непарична вноска по отношение на дружеството.

В допълнение към изпълнението на установеното в чл. 262л, ал.3 от ТЗ, декларирам, че:

- Не съм свързано лице с участващите в преобразуването чрез вливане дружества;
- Нямам други отношения с участващите в преобразуването чрез вливане дружества, които да породят основателни съмнения в моята непристрастност.

15.01.2024 г.
Гр. София

Проверител:

Иван Валериев Петков, регистриран одитор

