

---

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ РЕГИСТРИРАН ОДИТОР ЗА ПРОВЕРКА НА ПРЕОБРАЗУВАНЕ

---

*за фактически констатации за извършени одиторски процедури във връзка с чл. 262л от Търговския закон относно проверка преобразуването на ТК-ИМОТИ АД с ЕИК 128007012 (наричано по-долу Приемащо дружество) 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 (наричани общо по-долу 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 Преобразуващите се дружества на разпоредбите на Търговския закон на Република България (Търговски закон), Глава шестнадесета.*

ДО

Акционерите на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД

Акционерите на КАУМЕТ АД

Акционерите на ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД

Акционерите на РАЛЕН-ТЕКС АД

Акционерите на РИЛСКИ ЛЕН АД

---

## Обхват на проверката

Проведох проверката в съответствие с Международен одиторски стандарт (МОС) 800 Одиторски доклади при ангажменти 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., 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;

- Доклади на управителните органи на всяко от Преобразуващите се дружества изготвени на основание чл. 262и, ал. 1 от Търговския закон;
- Обосновки на справедливите цени на акциите на всяко от Преобразуващите се дружества, с дата на изготвяне на оценките 25.09.2023 г.;
- Междинни финансови отчети на всяко от Преобразуващите се дружества, съставени към 31.07.2023 г.;
- Годишни индивидуални финансови отчети на всяко от Преобразуващите се дружества, съставени към 31.12.2022 г.;

Моята проверка е планирана и проведена така, че да мога да изразя мнение доколко вливането на Преобразуващите се дружества, и на свързаните с това определени съотношения на замяна са адекватни и разумни. Тази проверка изисква още и оценка на използваните методи при определянето на съотношенията на замяна; доколко използването на тези методи е подходящо и правилно в конкретните случаи; 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.

---

## Отговорност на ръководството на Преобразуващото се дружество

Ръководствата на Преобразуващите се дружества са отговорни 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. 262л от Търговския закон.

---

## Декларация за независимост

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

- \* съм регистриран одитор и дипломиран експерт-счетоводител с диплом № 0684, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители, съгласно Списък на регистрираните одитори, членове на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България: [www.ides.bg](http://www.ides.bg) , адрес: гр. София 1303, ул. „Инж. Иван Иванов“ 70, вх. Б, ет. 3, ап. 10;

- \* 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 Преобразуващите се дружествата;
- \* 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 порождават основателни съмнения в моята безпристрастност.

## Фактически констатации

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 .

### **1. Определянето на справедливата цена на една акция на Преобразуващото се дружество ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД**

При определянето на съотношението на замяна на една акция на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД с една акция на Приемащото дружество е приложена оценка на акциите на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД по ликвидационна стойност в размер на 16,36 лв. за акция.

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

Метод	Стойност по метода	Относително тегло	Претеглена стойност
Метод на нетната стойност на активите	3.6659 лв.	80%	2.932 лв.
Метод на дружества аналози	1.6564 лв.	20%	0.331 лв.
Претеглена стойност по методите на оценка		100%	3.26лв.

#### Ликвидационна оценка

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД по метода на ликвидационната стойност е 16,36 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.

### **2. Определянето на справедливата цена на една акция на Преобразуващото се дружество КАУМЕТ АД**

При определянето на съотношението на замяна на една акция на КАУМЕТ АД с една акция на Приемащото дружество е приложена оценка на акциите на КАУМЕТ АД по ликвидационна стойност в размер на 10,98 лв. за акция.

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

Метод	Стойност по метода	Относително тегло	Претеглена стойност
Метод на нетната стойност на активите	4.8258 лв.	80%	3.8606 лв.
Метод на дружества аналози	6.1871 лв.	20%	1.2374 лв.
Претеглена стойност по методите на оценка		100%	5.10 лв.

#### Ликвидационна оценка

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на КАУМЕТ АД по метода на ликвидационната стойност е 10,98 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.

### **3. Определянето на справедливата цена на една акция на Преобразуващото се дружество ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД**

При определянето на съотношението на замяна на една акция на ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД с една акция на Приемащото дружество е приложена оценка на акциите на ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД по ликвидационна стойност в размер на 24,30 лв. за акция. Подходящо са приложени следните методи за определяне на справедливата стойност (чистата стойност) на имуществото на ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД и съответните им относителни тегла:

Метод	Стойност по метода	Относително тегло	Претеглена стойност
Метод на нетната стойност на активите	18.285 лв.	100%	18.29 лв.
Претеглена стойност по методите на оценка		100%	18.29 лв.

#### Ликвидационна оценка

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ по метода на ликвидационната стойност е 24,30 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.

### **4. Определянето на справедливата цена на една акция на Преобразуващото се дружество РАЛЕН-ТЕКС АД**

При определянето на съотношението на замяна на една акция на РАЛЕН-ТЕКС АД с една акция на Приемащото дружество е приложена оценка на акциите на РАЛЕН-ТЕКС АД по ликвидационна стойност в размер на 4,99 лв. за акция.

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

й. Предвид отрицателните стойности на моделите и невъзможността на РАЛЕН-ТЕКС АД да генерира приходи и печалба е използвана ликвидационна стойност от фирма оценител.

#### Ликвидационна оценка

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на РАЛЕН-ТЕКС АД по метода на ликвидационната стойност е 4,99 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.

### **5. Определянето на справедливата цена на една акция на Преобразуващото се дружество РИЛСКИ ЛЕН АД**

При определянето на съотношението на замяна на една акция на РИЛСКИ ЛЕН АД с една акция на Приемашото дружество е приложена оценка на акциите на РИЛСКИ ЛЕН АД по ликвидационна стойност в размер на 14,73 лв. за акция.

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

Метод	Стойност по метода	Относително тегло	Претеглена стойност
Метод на нетната стойност на активите	8.8542 лв.	80%	7.0833 лв.
Метод на дружества аналози	4.1287 лв.	20%	0.8257 лв.
Претеглена стойност по методите на оценка		100%	7.9090лв.

#### Ликвидационна оценка

Изготвената от лицензиран оценител оценка на акциите на РИЛСКИ ЛЕН АД по метода на ликвидационната стойност е 14,73 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.

### **6. Използвани методи на оценка**

#### Метод на пазарните множители на сходни дружества

Един от подходите за непосредствено определяне стойността на акциите на дадено дружество е използването на един или повече методи, които сравняват предмета на оценката с инвестиции в аналогичен обект. При метода на сравнимото предприятие се сравняват рисковия профил и потенциала за растеж на оценяваната компания с тези на избрани сравними публични дружества. Пазарните множители за аналогични предприятия дават индикация за това, колко би платил за компанията един информиран инвеститор на ефективен пазар. Тези множители впоследствие се прилагат към оперативните характеристики на оценяваното дружество, за да се достигне до заключение за неговата стойност.

Важен фактор при избора на подходящо дружество-аналог е и то да бъде търгувано на регулиран пазар, което гарантира прозрачност и предоставяне на навременна и надеждна информация за дейността му. В допълнение, публичният статут на компанията-аналог е и предпоставка за

---

достоверност на получената по този метод оценка, тъй като нейните показатели отразяват виждането на широк кръг инвеститори за действителната ѝ стойност.

При оценката на справедливата стойност на преобразуващото се дружество по метода на пазарните множители на дружествата аналози е приложен метода на счетоводната стойност (собствен капитал) с пазарен множител, който представлява съотношението между пазарната цена на акциите на сходното дружество, съответно на общоприетия еталон, и неговата счетоводна стойност (собствен капитал) (P/B).

#### 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 Преобразуващото се дружество 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.

#### Ликвидационна оценка

Съгласно чл.6, ал.1, т.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, справедливата цена на акция е ликвидационната стойност, когато тя надвишава справедливата цена, определена по реда на чл.5 от същата Наредба.

#### **7. Определянето на съотношенията на замяна на акциите на Преобразуващите се дружества с акции на Приемащото дружество**

На основата на изчислените справедливи цени на акция на всяко от Преобразуващите се дружества и справедливата цена на акциите на Приемащото дружество, правилно са определени следните съотношения на замяна:

	Справедлива цена	Коефициент на замяна
ТК-ИМОТИ АД	1.0014	1.0000000
ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД	16.3585	16.3357922
КАУМЕТ АД	10.9824	10.9671370
ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД	24.3047	24.2710606
РАЛЕН-ТЕКС АД	4.9892	4.9823056
РИЛСКИ ЛЕН АД	14.7302	14.7097763



Съотношението на замяна на акции е определено към 31.07.2023.

В резултат на така определеното съотношение на замяна една акция на всяко от Преобразуващите се дружества следва да се замени със следния брой акции на Приемащото дружество :

Преобразуващо се дружество	Брой акции на Преобразуващо се дружество	Брой акции на Приемащото дружество
ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД	1	16.3357922
КАУМЕТ АД	1	10.9671370
ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД	1	24.2710606
РАЛЕН-ТЕКС АД	1	4.9823056
РИЛСКИ ЛЕН АД	1	14.7097763

#### **8. Резултат от преобразуването**

В резултат на преобразуването:

- Преобразуващите се дружества се прекратяват без ликвидация на основание чл. 262 и следващите от Търговския закон;

- Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД става универсален правопреемник на всяко от 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 /един/ 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 в съответния размер, така че всеки акционер от преобразуващото се дружество ще получи:

(а) такъв брой акции на приемащото дружество, който е равен на броя акции, притежавани от този акционер в съответното преобразуващото се дружество, умножен по изчисления конверсионен коефициент за всяко Преобразуващо се дружество, и закръглен надолу до най-близкото цяло число, както следва :

Преобразуващо се дружество	Коефициент на замяна
ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД	16.3357923
КАУМЕТ АД	10.9671371
ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД	24.2710607
РАЛЕН-ТЕКС АД	4.9823056
РИЛСКИ ЛЕН АД	14.7097764

и

(б) такава парична сума, която е равна на (i) определената пазарна стойност на една акция на приемащото дружество, 1,00 лев, умножена по (ii) разликата от закръгляване надолу до цяло число на броя акции при процеса на закръгляване по буква (а) по-горе.

---

Всеки акционер ще получи цена за притежаваните от него акции в преобразуващото се дружество в максимална степен под формата на акции на приемащото дружество и парична компенсация, която изцяло покрива остатъчната справедлива стойност. Погасяването ще става в брой на касата на 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 Преобразуващото 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 на ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД, КАУМЕТ АД, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД, РАЛЕН-ТЕКС АД и РИЛСКИ ЛЕН АД.

---

## Заклучение

Въз основа на извършената от мен проверка удостоверявам, че по мое мнение, определените в договора за преобразуване съотношения на замяна на акциите Преобразуващите се дружества ДОБРУДЖАНСКА МЕБЕЛ АД, КАУМЕТ АД, ПРОГРАМНИ ПРОДУКТИ И СИСТЕМИ АД, РАЛЕН-ТЕКС АД и РИЛСКИ ЛЕН АД при вливането им в Приемащото дружество ТК-ИМОТИ АД, са адекватни и разумни.

15.01.2024 г.  
Гр. София

Проверител:

Николай Михайлов Полинчев, регистриран одитор

