

МОТИВИРАН ДОКЛАД

НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИМАТ“ АД

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

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „СИМАТ“ АД („дружеството“), ЕИК: 107006430, на заседание, проведено на 28.06.2023 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 9 ноември 2021 г. на Комисията за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар. Съгласно чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите, на което ще се гласува предлаганото овластяване.

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

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

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

1. УСЛОВИЯ И ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

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

1) Недвижими имоти:

1. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **14218.502.413** по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустиална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за производство на строителни материали, конструкции и изделия“, с площ 17 981 кв. м., заедно с построените в него:

1.1. Сграда с идентификатор **14218.502.413.1**, със застроена площ 3 010 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

1.2. Сграда с идентификатор **14218.502.413.2**, със застроена площ 286 кв. м., брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

1.3. Сграда с идентификатор **14218.502.413.4**, със застроена площ 184 кв. м., брой етажи: 2, предназначение: Промислена сграда;

1.4. Сграда с идентификатор **14218.502.413.5**, със застроена площ 368 кв. м., брой етажи: 3, предназначение: Административна, делова сграда;

1.5. Сграда с идентификатор **14218.502.413.6**, със застроена площ 192 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Административна, делова сграда;

1.6. Сграда с идентификатор **14218.502.413.7**, със застроена площ 189 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

1.7. Сграда с идентификатор **14218.502.413.8**, със застроена площ 148 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Друг вид за обитаване;

1.8. Сграда с идентификатор **14218.502.413.9**, със застроена площ 95 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Промислена сграда;

2. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **14218.502.419** по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустиална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за производство на строителни материали, конструкции и изделия“, с площ 2 018 кв. м., заедно с построената в него сграда с идентификатор **14218.502.2419.1**, със застроена площ 89 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

3. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **14218.502.585** по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустиална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за друг вид производство, складов обект“, с площ 8 662 кв. м.;

4. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор **14218.502.627** по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустиална“ № 65, трайно предназначение на

територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за електроенергийно производство“, с площ 146 кв. м.;

5. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 14218.502.628 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустириална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за електроенергийно производство“, с площ 313 кв. м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 14218.502.628.1, със застроена площ 136 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

6. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 14218.502.630 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустириална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за електроенергийно производство“, с площ 594 кв. м., заедно с построената в него сграда с идентификатор 14218.502.630.1, със застроена площ 334 кв. м., брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

7. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 14218.502.668 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустириална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „ниско застрояване (до 10 м)“, с площ 144 кв. м.;

8. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор 14218.502.670 по кадастралната карта на гр. Габрово, ул. „Индустириална“ № 65, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване „за електроенергийно производство“, с площ 594 кв. м.

2) Цена: не по-ниска от 1 350 000.00 лв. /един милион триста и петдесет хиляди лева/ (без ДДС, ако е приложимо) общо за всички имоти;

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

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

2. ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ОБЕКТ НА ПРОДАЖБА

№	Описание на имота	Справедлива пазарна стойност (в лева)
1	ПИ с идентификатор 14218.502.413, заедно с построените в него сгради	612 950
2	ПИ с идентификатор 14218.502.419, заедно с построената в него сграда	46 450

3	ПИ с идентификатор 14218.502.585	101 300
4	ПИ с идентификатор 14218.502.627	1 880
5	ПИ с идентификатор 14218.502.628, заедно с построената в него сграда	24 240
6	ПИ с идентификатор 14218.502.630, заедно с построената в него сграда	19 610
7	ПИ с идентификатор 14218.502.668	25 540
8	ПИ с идентификатор 14218.502.670	1 470
ОБЩО ПАЗАРНА ОЦЕНКА :		833 440 лв.

Оценката на недвижимите имоти подробно е обоснована в Пазарна оценка на недвижим имот, собственост на „СИМАТ“ АД от април 2023 г., която представлява неразделна част от настоящия мотивиран доклад.

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

2.1. Страна по сделката

- „СИМАТ“ АД, ЕИК: 107006430, със седалище и адрес на управление: гр. Габрово, п.к. 5300, ул. „ИНДУСТРИАЛНА“ № 65 - Продавач.

В съответствие с разпоредбата на чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК, в случай че решението по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК (респ. и настоящият мотивиран доклад, на който ще се базира това решение) не посочва конкретна насрещна страна по сделката, изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 и 3 се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Ето защо в настоящия случай, въпреки че не е установено наличието на заинтересовани лица, сделката се квалифицира като такава по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК.

2.2. Лица, в чиято полза се извършва сделката.

Сделката е в полза и на двете страни. Вследствие на сделката „СИМАТ“ АД ще получи парична сума, с която ще разполага за влягане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си. В замяна, потенциален купувач на свой ред ще придобие правото на собственост върху недвижими имоти, които ще може да използва за отдаване под наем или изпълнение на други проекти, съобразно инвестиционната си политика.

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

Към момента на изготвяне на настоящия доклад не може да се определи дали в сделката ще участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК.

Ако впоследствие се установи, че в сделката участва заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК, същото няма да гласува при вземането на решение на ОСА на „СИМАТ“ АД по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката.

В случай, че наличието на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 ЗППЦК се установи след като същото е гласувало при вземането на решение на ОСА на „СИМАТ“ АД по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделката, съгласно настоящия доклад, то ще следва да се изготви нов мотивиран доклад, в който изрично се посочи/ат това/тези лице/а, както и естеството на интереса му/им към сделката, респ. да се приеме ново решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи въпросната сделка, в гласуването на което да не участва/т заинтересованото/ите лице/а.

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

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

В съответствие с правилото на чл. 114, ал. 5, предл. второ от ЗППЦК, стойността на имуществото, предмет на описаната сделка, е по-високата между пазарната му цена (833 440 лв.) и стойността му съгласно последния одитиран финансов отчет на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т ЗППЦК.

Стойност на всички активи на дружеството по одитирания баланс към	Стойност на всички активи на дружеството по неодитирания баланс към	Стойност на активите, предмет на сделката в лева	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК в лева
---	---	--	--

31.12.2022г. в лева 31.03.2023г. в лева

956 000

953 000

833 440

19 060

5. УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 114, АЛ. 6 ОТ ЗППЦК

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

6. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА И ИКОНОМИЧЕСКА ИЗГОДА ОТ НЕЯ

Целта на предложената за одобрение сделка с „СИМАТ“ АД да се освободи от недвижими имоти, като срещу тях да получи парична сума, значително по-висока от справедливата им пазарна стойност, с която ще разполага за влагане в търговската си дейност или другаде, в съответствие с нуждите си.

Към настоящия момент публичното дружество не използва недвижимите имоти по предназначение и не реализира приходи от тях, като не са налице перспективи това да се промени в бъдеще, доколкото няма изготвени проекти за тяхното оползотворяване. В този смисъл, имотите представляват една статична инвестиция, която публичното дружество има интерес да промени, за да се развива в икономически аспект и да отговори на динамично изменящите се пазарни условия. Освен това, построените в имотите сгради преимуществено са в занемарено състояние и се нуждаят от основен ремонт, за да бъдат използвани, което ще косва на дружеството допълнителни разходи в значителен размер, в случай че то вземе решение да използва имотите занапред.

Паричните средства, които дружеството ще придобие като цена на имотите същото ще може да инвестира по друг начин, който ще му позволи да се насочи към изпълнението на други проекти, носещи по-голяма доходност и отговарящи по-адекватно на нуждите му. Насочването към подобни нови проекти ще спомогне за разрастване и диверсифициране дейността на публичното дружество. Не на последно място, извършването на сделката ще донесе на дружеството немалка печалба, предвид факта, че се предлага имотите да бъдат продадени за цена, значително надвишаваща

пазарната им оценка.

Изложените аргументи обуславят необходимостта от разпореждане с притежаваните от „СИМАТ“ АД недвижими имоти, предмет на настоящия доклад, и правят така описаната сделка нецелесъобразна и изгодна за дружеството.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Пазарна оценка на недвижим имот, собственост на „СИМАТ“ АД от април 2023 г.;
2. Отчет за финансовото състояние на „СИМАТ“ АД за периода, завършващ на 31.12.2022 г.;
3. Отчет за финансовото състояние на „СИМАТ“ АД за периода, завършващ на 31.03.2023 г.;

Дата: 28.06.2023г.
гр. Габрово

СД на „СИМАТ“ АД:

- 1) СТОЯН САВОВ ШОПОВ
- 2) КОНСТАНТИН ХРИСТОВ ТОНАЛОВ
- 3) ОЛГА ИВАНОВНА ЕНЧЕВА

