

**ДО:**

**ОБЩОТО СЪБРАНИЕ  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА  
„РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД**

## **МОТИВИРАН ДОКЛАД**

**съгласно чл.114а, ал.1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа  
ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКИТЕ  
по чл.114, ал.1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа**

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА АКЦИОНЕРИ,**

Едно от основните направления, в които Съвета на директорите на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД град София работи през настоящата и следваща година е разширяване на дейността на дружеството и реализиране на допълнителни приходи от основния предмет на дейност.

В тази връзка Съвета на директорите на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД, предлага на Вашето внимание да разгледате и се произнесете относно предложение за реализиране на печалба от продажба на собствен на дружеството недвижим имот, както следва:

**НЕДВИЖИМ ИМОТ: УПИ I – 1567**, /урегулиран поземлен имот ПЪРВИ, отреден за имот с планоснимачен № хиляда петстотин шестдесет и седем/ по плана на град Батановци, община Перник, област Перник, съгласно скица с изх.№ 19/СЛУ-2593 от 03.04.2019 година на поземлен имот **I – 1567, кв.120**, град Батановци, с графично изчислена площ от **19 430** /деветнадесет хиляди четиристотин и тридесет/ кв.м.,



издадена от Община Братановци, ИДЕНТИЧЕН с **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** от **19 430 /деветнадесет хиляди четиристотин и тридесет/ кв.м.**, находящ се в землището на град Батановци, Община Перник, заемащ част от горна площадка на територията на „Гранитоид“ АД и означен по скица, като имот **планоснимачен номер 1567** по кадастралния плана на град Батановци, Община Перник, утвърден със заповед № 682 от 25.04.2005 година, при граници: от северозапад – път „Перник-Радомир“, от североизток, от югоизток и от югозапад – „Горски фонд“, съгласно **НОТАРИАЛЕН АКТ** № 57, том III, рег.№ 10 817, дело 417/31.07.2008 година, вписан в СВ-град Перник с вх.рег.№ 2862/05.08.2008 година, акт № 154, том IX, дело № 2323/2008 година, за покупко-продажба на недвижим имот.

**1. Описание на сделката – предмет, стойност, в чия полза, ефект от сделката:**

Предметът на сделката, която се предлага на вниманието на акционерите е продажба на УПИ с описание посоченото по-горе.

Договорената цена за указаният имот е 114 хил.лв без ДДС. Балансовата стойност на имота в отчетите на дружеството е 94 хил.лв. Очакваният финансов резултат от тази сделка за дружеството е 20 хил.лв. Предлаганата сделка е в полза на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД, в качеството му на собственик на посочения имот.

**2. Страни по сделката:**

**ПРОДАВАЧ:** „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД, със седалище и адрес на управление РБългария, град София 1000, район „Триадица“, ул.“Цар Асен“ № 7, ет.2, вписано в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на Агенцията по вписванията с ЕИК 121676036, представлявано от Изпълнителния директор на дружеството СВЕТЛИН СЛАВЧЕВ СТАЙНОВ;

**КУПУВАЧ:** „ДФКО“ ООД, със седалище и адрес на управление РБългария, град София 1000, район „Триадица“, ул.“Цар Асен“ № 7, ет.2, вписано в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел на Агенцията по



вписванията с ЕИК 203359291, представлявано заедно и поотделно от Управителите на дружеството ВЕСЕЛИН СИМЕОНОВ РАЛЧЕВ и КАМЕЛИЯ КИРИЛОВА РАЛЧЕВА;

3. Предлаганата сделка за покупко-продажба на инвестиционен имот на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД няма да бъде извършена със свързани и/или заинтересовани лица по смисъла на ЗППЦК и в тази връзка посочените прагове за сделки с такива не са приложими. Инвестиционния имот представлява 33,33% от активите на дружеството за 2017 г и 41% към 31.12.2018 г.

#### 4. Описание на икономическата изгода

Договорената цена за указаният имот е 114 хил.лв без ДДС. Балансовата стойност на имота в отчетите на дружеството е 94 хил.лв. Очакваният финансов резултат от тази сделка за дружеството е 20 хил.лв.

За периодът, в който имотът е във владение на дружеството, са търсени различни възможности за реализиране на доходност от него, но такива не са намерени, както от предишното ръководство, така и от настоящото. След анализ на финансовото състояние на дружеството, Съветът на директорите взе решение, да бъде извършена оценка от независим оценител и да бъде потърсена възможност за продажба на описания имот с цел по-ефективно управление на активите на дружеството и съсредоточаване на финансов ресурс в изпълнение на основната дейност на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД, а именно покупко-продажба на финансови активи.

Съветът на директорите счита, че с продажбата на имота ще постигне по-голяма ефективност при управлението на активите на компанията, без това да доведе до намаляване на стойността им като цяло. В отчетите поземленият имот е отразен съгласно изискванията на МСС като инвестиционен имот с балансова стойност 94 хил.лв. Предлаганата продажна цена е 114 хил.лв, т.е. при евентуална продажба Дружеството ще реализира печалба в размер на 20 хил.лв. Получените парични средства ще бъдат използвани за увеличаване на инвестициите във финансови активи, което е и основен



предмет на дейност на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД. Като краен ефект от сделката активите на дружеството ще се увеличат с 20 хил.лв и ще се трансформира актив от „Инвестиционен имот“ във „Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбите или загубите“. Т.е единствената промяна за дружеството ще бъде в структурата на активите, но не и в тяхната стойност в посока намаляване, а само в посока увеличение. Дружеството е сключило договор с Инвестиционен посредник, който с наличния финансов ресурс ще успее да формира портфейл от ценни книжа, търгувани на БФБ, който би довел, до възможност, след дълги години работа при ограничен капацитет, дружеството да започне да изпълнява предмета си на дейност в по-пълнен капацитет.

Таблицата по-долу представя какъв би бил ефекта от така предложената сделка върху структурата на активите на „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ“ АД към 31.12.2018 г:

<b>АКТИВИ</b>	<b>Стойност в хил.лв</b>	<b>Процент от стойността на активите</b>	<b>Стойност в хил.лв</b>	<b>Процент от стойността на активите</b>
Инвестиционни имоти		0%	94	41%
Активи по отсрочени данъци	4	2%	4	2%
Други текущи вземания	104	41%	104	45%
Финансови активи, държани за търгуване	136	54%	17	7%
Парични средства и парични еквиваленти	11	4%	11	5%
<b>Обща стойност</b>	<b>251</b>	<b>100%</b>	<b>230</b>	<b>100%</b>

Представената таблица нагледно отразява, факта, че при реализиране на така продажба не биха настъпили вреди за компанията.

От години дружеството действа в ограничен капацитет и ръководството търси възможност за постигане на по-висока ефективност от наличните активи. Продажбата на инвестиционния имот при така предложена цена от страна на купувача, би дало такава възможност на Съвета на директорите. Натрупаните загуби за последните три финансови години са в размер на 99 хил.лв, реализирането на такава промяна в структурата на активите ще даде възможност за преодоляване на натрупаните загуби и ще даде



възможност за постигане на положителен финансов резултат в рамките на финансовата 2019 г.

**5. Пазарна оценка на имота**


Обобщените данни за справедливата пазарна цена, предоставени ни от независимия оценител с оценителска правоспособност Красимира Димитрова Костадинова, лицензиран оценител на недвижими имоти – лиценз №10757 от 07.09.2006г., издаден от Агенция за приватизация – София; сертификат за оценителска правоспособност рег.№100100094 от 14.12.2009г., за притежаваните от нас недвижими имоти, са както следва:

Пазарна оценка 72 360 евро.

**СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ  
НА „РЕПУБЛИКА ХОЛДИНГ” АД:**



**СВЕТЛИН СТАЙНОВ**



**ЮРИЙ АНГЕЛОВ**



**СВЕТОСЛАВ АНГЕЛОВ**