

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД

ОТНОСНО: УСЛОВИЯ И ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ НА СДЕЛКИ ПО ЧЛ 114, АЛ. 1, ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДЛОЖЕНИ ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЗАСЕДАНИЕ НА ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, НАСРОЧЕНО ЗА 08.11.2012 Г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД на заседание, проведено на 01.10.2012 г. при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. 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, насрочено за 08.11.2012 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ" АД със съществените условия и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, която ще бъде сключена с „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД - заинтересувано лице по смисъла на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, с оглед вземане на информирано решение от Общото събрание на акционерите по дневния ред, а именно – овластяване на представляващите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ " АД да извършат гореспоменатата сделка.

СД на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД предлага сделката от настоящия доклад за одобрение от Общото събрание на акционерите, тъй като това засяга законните права и интереси на акционерите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД. С оглед обезпечаване на максимална прозрачност на всички процеси и действия, свързани с активите на дружеството, СД на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД счита, че всеки акционер на публичната компания има право да изрази своето съгласие или несъгласие чрез упражняване на правото си на глас в ОСА.

СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОР С „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД ЗА ПОКУПКА НА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И АКЦИИ

1. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА

Съветът на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД предлага сключване на договор с „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД за покупка на дялови участия и акции за цена в общ размер на 33 500 000 лв. /тридесет и три милиона и петстотин хиляди лева/, както следва:

- 1000 /хиляда/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „ЛОВЕШКИ МЕЛНИЦИ 2005“ ЕООД, със седалище и адрес на

управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа“ №2, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 130186558, притежаващо значителна материална база, включваща земи, сграден фонд и движими активи;

- 1500 /хиляда и петстотин/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „БЪЛГЕРИАН ГРЕЙН“ ЕООД (с предишно наименование „Слънчеви лъчи комерс“ ЕООД), със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 124620758. Дружеството притежава потенциал, видно от резултатите от оперативна дейност и няма задължения към финансови институции и по същество задълженията му са незначителни;

- 100 /сто/ дяла с номинална стойност 50 лева/петдесет лева/, представляващи 100% от капитала на „ШАМПИНЬОН“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Добрич, ул. „България“ № 1, ет.8, офис 812, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 124617299, притежаващо значителен сграден фонд и 12 броя терени в град Добрич. Дружеството няма задължения към финансови институции и по същество задълженията му са незначителни;

- 100 /сто/ дяла с номинална стойност 50 лева/петдесет лева/, представляващи 100% от капитала на „МАРИМЕКС 77“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 130851004;

- 21 107 /двадесет и една хиляди сто и седем/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „ТИ ЕЙ БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 200448023, притежаващо значителна материална база, включваща терени и сграден фонд;

- 3 129 550 /три милиона сто двадесет и девет хиляди петстотин и петдесет/ броя акции на приносител с номинална стойност 1 лев/един лев/ от капитала на „ЛОМСКИ МЕЛНИЦИ-СОФИЯ“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа“ №2, пререгистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 130541895, притежаващо значителна материална база, сграден фонд и движими активи. Собственият капитал на дружеството съставлява 95 на сто от пасивите му.

Предвид високата стойност на сделката спрямо стойността на активите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД и предвид участието в сделката на заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, от една страна, и потенциалната възможност за сключване на изгодна за дружеството сделка - от друга страна, Съветът на директорите изготви настоящия Доклад, който да бъде предоставен на вниманието на всеки един от акционерите на дружеството.

2. СТРАНИ ПО ДОГОВОРА

КУПУВАЧ: „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД със седалище и адрес на управление - в гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет.10, регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 102176770.

ПРОДАВАЧ: „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД със седалище и адрес на управление - в гр. София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ № 20, ет.10, регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 124636828.

3. УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСУВАНИ ЛИЦА В СДЕЛКАТА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, ал. 5 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл.114, ал.5 от ЗППЦК, заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

В предложената сделка участва заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, а именно „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД като страна по сделката е заинтересувано лице, тъй като „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД е дружество, което притежава 43.85% от гласовете в Общото събрание на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД. Също така г-жа Виктория Тепавичарова се явява заинтересувано лице като управител на „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД и представляващ на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД.

Заинтересувани лица не могат да участват в гласуването по тази точка от дневния ред на свиканото за 08.11.2012 г. извънредно Общо събрание на акционерите с притежаваните от тях акции при вземане на решение за одобрение на сделката обект на горепосочения договор.

4. ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА

Във връзка с посоченото предложение за сключване на договор с „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД за покупка на дялови участия и акции, Съветът на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД възложи изготвяне на пазарна оценка на гореописаните дружества обект на покупко-продажба на „Брайт – Консулт“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 831186265, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Г. Делчев“ бл. 1, вх. Б, ет. 3, ап. 22, представлявано от управителя Валентин Първанов. Дружеството притежава Лиценз № 5918/23 юли 1997 г., издаден от Агенцията за приватизация, за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества. Оценителят «Брайт-Консулт» ООД отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗППЦК, а именно: не притежава пряко или непряко акции в „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД; не е член на Съвета на директорите на дружеството; не е свързано лице с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на дружеството; не е продавач на недвижимия имот, член на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача, както и свързано лице с продавача, с член на управителния

или контролният му орган, с негов съдружник или акционер; не може да бъде повлияно от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

Съгласно изискванията на Закона за независимите оценители в България и изискванията на националните и международни стандарти за оценяване при оценката на дружествата, оценителският екип на „Брайт-Консулт“ ООД е използвал *метод на чистата стойност на активите*, основаващ се на предположенията, че дружествата се оценяват като действащо предприятие, със запазване на основния предмет на дейност и при пазарната оценка на неговите активи се търси онази продажна цена, която съответства на стандарта „справедлива пазарна стойност“. При оценката на парцели и имоти за пазарната им стойност е използван *метода на сравнителните продажби*, който е предписан от Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители, докато при определяне на пазарна стойност на сграден фонд е използван метода за оценка по *вещната стойност*

Оценките на дружествата са както следва:

- 1000 /хиляда/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „ЛОВЕШКИ МЕЛНИЦИ 2005“ ЕООД – 10 478 000 /десет милиона четиристотин седемдесет и осем хиляди/ лева;
- 1500 /хиляда и петстотин/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „БЪЛГЕРИАН ГРЕЙН“ ЕООД (с предишно наименование „Слънчеви лъчи комерс“ ЕООД) – 150 000 /сто и петдесет хиляди/ лева;
- 100 /сто/ дяла с номинална стойност 50 лева/петдесет лева/, представляващи 100% от капитала на „ШАМПИНЬОН“ ЕООД – 7 490 000 /седем милиона четиристотин и деветдесет хиляди/ лева;
- 100 /сто/ дяла с номинална стойност 50 лева/петдесет лева/, представляващи 100% от капитала на „МАРИМЕКС 77“ ЕООД – 5 000 /пет хиляди/ лева;
- 21 107 /двадесет и една хиляди сто и седем/ дяла с номинална стойност 100 лева/сто лева/, представляващи 100% от капитала на „ТИ ЕЙ БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД – 11 210 000 /единадесет милиона двеста и десет хиляди/ лева;
- 3 129 550 /три милиона сто двадесет и девет хиляди петстотин и петдесет/ броя акции на приносител с номинална стойност 1 лев/един лев/ от капитала на „ЛОМСКИ МЕЛНИЦИ-СОФИЯ“ АД – 7 148 000 /седем милиона сто четиридесет и осем хиляди/ лева.

В изготвената пазарна оценка на всичките гореописани дружества оценителският екип на „Брайт-Консулт“ ООД предлага крайната пазарната стойност на същия да възлезе на **36 481 000 лв. /тридесет и шест милиона четиристотин осемдесет и една хиляди лева/.**

4. ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТ И ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА ПРЕДЛАГАНАТА СДЕЛКА

След прецизен анализ и с цел осигуряване на дългосрочна възвращаемост за акционерите на РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ” Съвета на директорите на дружеството счита сделката за придобиване на мажоритарни дялови участия и пакет акции от капитала на дружествата „ЛОВЕШКИ МЕЛНИЦИ 2005“ ЕООД, „БЪЛГЕРИАН ГРЕЙН“ ЕООД (с предишно наименование „Слънчеви лъчи комерс“ ЕООД), „ШАМПИНЬОН“ ЕООД, „МАРИМЕКС 77“ ЕООД, „ТИ ЕЙ БИ РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД и „ЛОМСКИ МЕЛНИЦИ-СОФИЯ“ АД от „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД на цена общо в размер на 33 500 000 лева за изключително изгодна и целесъобразна, видно

от по-ниската покупна цена спрямо общата пазарна стойност на всички гореописани дружества в размер на **36 481 000 лева /тридесет и шест милиона четиристотин осемдесет и една хиляди лева/** - определена от страна на лицензиран оценител.

С тази сделка Съвета на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД добавя стойност и осигурява фактическа дейност в публичното дружество предвид перспективите пред развитието на гореописаните дружества.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Съветът на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД счита, че предлаганата в настоящия доклад сделка е в интерес на Дружеството. С изпълнението на предложения договор, „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД ще събере под общ контрол и управление дружества, притежаващи значителна материална база, земи, сграден фонд, движими активи и със сходни дейности, чиято синергия ще добави стойност на Дружеството във времето, както и при по-добри икономически условия, ще може да реализира стратегически дългосрочни инвестиционни възможности.

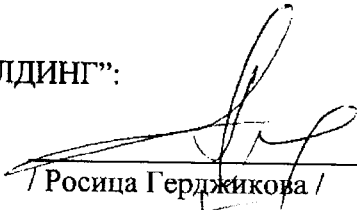
Съветът на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на договор с „БЪЛГЕРИАН МИЛС“ ЕООД за покупка на дяловите участия и акции, подробно описани по-горе и упълномощаване на представляващите Дружеството да изготвят и подпишат всички необходими документи.

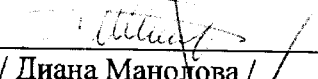
Съветът на директорите на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“ АД уведомява всички заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, независимо дали са споменати в настоящия доклад изрично, но изпълняват условията на горепосочената разпоредба, че същите не могат да участва в гласуването по т. 1 от дневния ред на свиканото за 08.11.2012 г. извънредно Общо събрание на акционерите.

Дата: 01.10.2012

Гр. София

Членове на СД на „РОДНА ЗЕМЯ ХОЛДИНГ“:


/ Росица Герджикова /


/ Диана Манолова /


/ Виктория Тепавичарова /


/ Ерджан Шабан /