



„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД  
Пловдив 4000, България  
бул. „Христо Ботев“ 27А, тел. 0882 933 438  
емайл: [orpheusclub.office@gmail.com](mailto:orpheusclub.office@gmail.com)  
[www.orpheusclub.com](http://www.orpheusclub.com)

# МОТИВИРАН ДОКЛАД

НА

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС АД  
ПО ЧЛ. 114А, АЛ.1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

**ОТНОСНО:** Условията и целесъобразността на сделка по чл. 114, ал.1, т.4 от ЗППЦК във връзка с участието на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД в учредяване на търговско дружество чрез внасяне на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД,  
на стойност 1 106 900 лева

18 ЯНУАРИ 2023 г.  
ГР. ПЛОВДИВ

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, гр. Пловдив, на заседание, проведено на 18.01.2023 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и съдържа изискуемото съдържание, съгласно чл.33 от Наредба № 2 на Комисия за финансов надзор.

Съгласно чл.114а, ал. 1 от ЗППЦК, настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на Извънредното Общо събрание на акционерите, насрочено за 28.02.2023 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“АД, гр. Пловдив, с условията и целесъобразността на сделка по участието на „Орфей Клуб Уелнес“ АД в учредяване на търговско дружество чрез внасяне на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, на стойност 1 106 900 /един милион, сто и шест хиляди и деветстотин/ лева, съгласно оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20221116132532/17.11.2022 г. на ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

#### Обзор на дейността на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД

Стопанската дейност на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД се определя от характера на търсенето на предлаганите продукти и услуги в областта на уелнеса и туризма.

Дейността на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД е свързана с регистрирания предмет на дейност на дружеството, а именно: “Продуцентска и посредническа дейност; мениджмънт на туристически обекти, спа и уелнес центрове; хотелиерство, ресторантърство, здравословен кетъринг; агентство и търговско представителство на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина; външно и вътрешно търговски сделки на стоки и услуги; изготвяне и приложение на програми за здравословен начин на живот; развитие на онлайн медия, електронна търговия; производство на изделия от дървесина.”

Мениджмънтьт на дружеството години наред утвърждава търговските услуги на „Орфей клуб уелнес“ на продуцентския и туристически пазари, както и в сферата на уелнеса. Също така се стреми да мобилизира допълнителен финансов ресурс с цел инвестирането му в развитие на уелнес програмите за здравословен начин на живот.

Кризата с COVID-19 е изпитание за хората, бизнеса и държавните институции, като добрата координация и обединяването на усилията е необходимо условие за разбирането на природата на проблема и търсенето на адекватни решения .

Според МВФ пораженията от кризата с коронавируса в дългосрочен период се очаква да бъдат значителни. Тежките рецесии в миналото са съпроводени със загуба на производство и капацитет за продължителен период от време:

- Шоковете върху производителността по сектори имат постоянен характер, като преносът на смущения между отделните сектори е значителен. Обикновено секторите не се възстановяват от шокове спрямо производителността, което увеличава риска за постоянно намаление в най-засегнатите от пандемията сектори (какъвто е туризмът).

- Очакваните средносрочни загуби по отношение на производството и предлагането на услуги са значителни, като се наблюдава голяма разлика между отделните сектори и региони. Глобалното производство и предлагане се очаква да бъде с 3% по-ниско през 2024 г., спрямо прогнозите преди кризата.

- По отношение на предлагането на услуги, локдауните намаляват ефективния производствен капацитет. Някои сектори се характеризират със спад в производителността, тъй като трябва да се реорганизират, за да осигурят по-голяма дистанция между работниците.

- Търсенето на туристически услуги спада поради намалялата мобилност и увеличеното предпазно спестяване, тъй като се увеличава несигурността. Първоначалният шок в предлагането също бързо се трансформира в спад в съвкупното търсене.

- Секторите с по-голям личен контакт, които са по засегнати, бяха ефективно затворени за голям период от време и ще претърпят по-големи загуби. Пример са хотели, ресторани, транспорт. При тях се наблюдава едновременен спад в търсене и предлагане.

Във връзка с подобряване на дейността на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, Съветът на директорите на дружеството разгледа различни варианти за правилно управление на дълготрайните активи - промишлени имоти, собственост на дружеството в гр. Велинград и след задълбочен анализ установи, че изграждането на фотоволтаични инсталации в имотите е едно добро икономическо решение.

По предварителни разчети с инвестицията във фотоволтаични инсталации може да се осигурят постоянни приходи за дружеството във времето.

За реализиране на плановете за изграждане на фотоволтаични инсталации Съветът на директорите предлага на акционерите участие на „Орфей Клуб Уелнес“ АД в учредяване на търговско дружество чрез внасяне на непарична вноска в ново дружество с предмет на дейност производство на електроенергия от възобновяеми източници.

СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКАТА ПО УЧАСТИЕТО НА „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД В УЧРЕДЯВАНЕ НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО ЧРЕЗ ВНАСЯНЕ НА НЕПАРИЧНА ВНОСКА, ПРЕДСТАВЛЯВАЩА ПРАВОТО НА СОБСТВЕНОСТ ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, СОБСТВЕНОСТ НА „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, НА СТОЙНОСТ 1 106 900 ЛЕВА Е НАД НОРМАТИВНО ОПРЕДЕЛЕНИЯ В ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 4 от ЗППЦК ПРАГ, КАТО В СДЕЛКАТА ЩЕ УЧАСТВАТ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО СМISЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 от ЗППЦК.

#### ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА

Предмет на сделката е участие на „Орфей Клуб Уелнес“ АД като съдружник с 91.71% от капитала в учредяването на дружество с ограничена отговорност с наименование: „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 27А, с капитал 1 206 900 /един миллион, двеста и шест хиляди и деветстотин/ лева, разпределен в 1 206 900 /един миллион, двеста и шест хиляди и деветстотин/ дяла от по 1 /един/ лев за всеки от тях чрез внасяне на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, на стойност 1 106 900 /един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин/ лева, съгласно оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20221116132532/17.11.2022 г. на ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията, а именно:

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 10450.502.3455 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-366/09.01.2019 г. на Началника на СГКК – Пазарджик, с адрес на поземления имот: гр. Велинград, ул. „Никола Ракитин“ № 14, с площ от 18 447 кв.м. /осемнадесет хиляди четиристотин четиридесет и седем квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: 10450.502.2474 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и четири/, номер по предходен план: квартал 101 /сто и едно/, парцел I /първи/, при съседи: 10450.502.3456; 10450.502.3422; 10450.502.3165; 10450.502.2479; 10450.502.2478; 10450.502.2476 и 10450.502.2475 на стойност 563 700 /петстотин шестдесет и три хиляди и седемстотин/ лева;

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 10450.502.2476 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и шест/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в ККР, адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина“ № 5, с площ от 5 299 кв. м. /пет хиляди двеста деветдесет и девет квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7677 /седем хиляди шестотин седемдесет и седем/, квартал 101 /сто и едно/, парцел XVI /шестнадесети/, при съседи: 10450.502.2475, 10450.502.2474, 10450.502.3165, 10450.502.2478, 10450.502.2477, 10450.502.2615 на стойност 275 200 /двеста седемдесети пет хиляди и двеста/ лева.

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 10450.502.2477 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин седемдесет и седем/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в ККР, адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина“ № 8, с площ от 2 546 кв.м. /две хиляди петстотин четиридесет и шест квадратни метра/, с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7678 /седем хиляди шестотин седемдесет и осем/, квартал 101 /сто и едно/, парцел II /втори/, при съседи: 10450.502.2476, 10450.502.3165, 10450.502.2480, 10450.502.2463, 10450.502.2509, 10450.502.2615, 10450.502.2512 на стойност 147 900 /сто четиридесет и седем хиляди и деветстотин/ лева.

**ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № 10450.502.2480 /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, две хиляди четиристотин и осемдесет/, находящ се в гр. Велинград, община Велинград, област Пазарджик по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-1214/06.06.2018 г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в ККР, адрес на поземления имот: гр. Велинград, п.к. 4600, ул. „Стара Планина“ № 6, с площ от 2 068

кв.м. /две хиляди шестдесет и осем квадратни метра/, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 7681 /седем хиляди шестотин осемдесет и едно/, квартал 101 /сто и едно/, парцел III /трети/, при съседи: 10450.502.3165, 10450.502.2481, 10450.502.2482, 10450.502.2483, 10450.502.2612, 10450.502.2395, 10450.502.2463, 10450.502.2477 на стойност 120 100 /сто и двадесет хиляди и сто/ лева.

Дружеството ще бъде учредено за неограничен срок.

Предметът на дейност на новоучреденото дружество ще бъде следния: Изграждане и поддръжка на фотоволтаични електроцентрали, производство и продажба на електрическа енергия, произведена от възобновяеми енергийни източници и алтернативни енергийни източници, външна и вътрешна търговия, услуги за населението, посредничество, комисионерство, сделки с недвижими имоти, както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона;

#### СТРАНИ ПО СДЕЛКАТА

В учредяването на дружество с ограничена отговорност с наименование: „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 27А, с капитал 1 206 900 /един миллион, двеца и шест хиляди и деветстотин/ лева, разпределен в 1 206 900 /един миллион, двеца и шест хиляди и деветстотин/ дяла от по 1 /един/ лев всеки от тях ще участват следните съдружници:

Съдружник 1. „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, ЕИК 160098651 със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 27А - 1 106 900 /един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин/ дяла по 1 (един) лев всеки, имащи общ размер 1 106 900 /един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин/ лева и формиращи 91.71 % от дружествения капитал, чрез внасяне на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, на стойност 1 106 900 /един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин/ лева, съгласно оценка на непарична вноска по Акт за назначаване на вещи лица № 20221116132532/17.11.2022 г. на ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията.

Съдружник 2. РАДОСТИНА ДИМИТРОВА НЕЙЧЕВА, ЕГН , с постоянен адрес: - 100 000 (сто хиляди) дяла по 1 (един) лев всеки, имащи общ размер 100 000 (сто хиляди) лева и формиращи 8.29 % от дружествения капитал, чрез парична вноска

#### УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАНите ЛИЦА.

Съгласно чл. 114, ал. 7 ЗППЦК Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокуррист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокуррист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или
2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията или;
3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 т. 2.

В сделката ще участва заинтересовано лице, съгласно чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, а именно: РАДОСТИНА ДИМИТРОВА НЕЙЧЕВА, ЕГН – представител по член 234, ал. 1 от Търговския закон на „Корпорация за технологии и иновации“ АД, ЕИК 115086942 за изпълнение на задължението му като ю.л. Изпълнителен член на Съвета на директорите на „Орфей Клуб Уелнес“ АД, ЕИК 160098651, която ще бъде предложена за Управител на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 27А.

#### ПАЗАРНА ОЦЕНКА НА СДЕЛКАТА

За целите на предлаганата сделка и във връзка с изискванията на ЗППЦК, Съветът на директорите е предприел необходимите действия за определяне на реалната пазарна цена на недвижими имоти, предмет на непаричната вноска, като възложи изгответянето на експертна оценка на непарична вноска на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители по Акт за назначаване на вещи лица № 20221116132532/17.11.2022 г. на ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията;

Лицензираните оценители Георги Костадинов Кръстев, Лилия Николова Делева и Димка Методиева Гюрджикилиева са дали предложение за справедлива пазарната цена на поземлените имоти, предмет на сделката в размер на стойност 1 106 900 лева/ един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин лева/, на база извършената експертна оценка към 17.12.2022г.

По решение на Съвета на директорите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД като непарична вноска в капитала на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД ще бъдат внесени само поземлените имоти, предмет на експертната оценка, за които е дадена отделна пазарна оценка. Сградите, находящи се в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 10450.502.3455 няма да бъдат внасяни като непарична вноска и остават собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД тъй като към момента са отдадени под наем и носят приходи за дружеството.

Експертната оценка е представена като част от материалите по точката от дневния ред на ОСА.

Цената на сделката е 1 106 900 лева/ един миллион, сто и шест хиляди и деветстотин лева/ – общо за четирите имота, предмет на неапрична вноска в капитала на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД

#### СРОК ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА

Учредителното събрание на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД ще бъде проведено след вземането на решение от Общото събрание на акционерите за участието на „Орфей Клуб Уелнес“ АД в учредяването на търговско дружество „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД чрез внасяне на непарична вноска, представляваща правото на собственост върху недвижими

имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД на стойност 1 106 900 лева и при одобрение от Комисията по финансов надзор на сделката по чл. 114, ал.1, т.4 от ЗППЦК.

#### В ЧИЯ ПОЛЗА СЕ ИЗВЪРШВА СДЕЛКАТА

Предложената сделката е в интерес и в полза на бизнес нуждите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД и неговите акционери, тъй като ще позволи реализирането на планираната трансформация на генериращите само разходи промишлени имоти в работещ бизнес, който ще промени и бизнес модела на дружеството. Тези инвестиционни намерения на мениджмънта са предпоставка за реализиране на устойчиви приходи на дружеството в дългосрочен план.

#### Стойност на сделката за нуждите на преценката дали се преминава законово определен праг.

Съгласно чл. 114, ал.1, точка 4, от ЗППЦК, Лицата, които управляват и представляват публично дружество, включително лицата - представители на юридическо лице, което е член на управителен орган на публичното дружество, без да бъдат изрично овластени за това от общото събрание на публичното дружество, не могат да извършват сделки, в резултат на които дружеството участва в учредяването или в увеличаването на капитала на дружество или извършва допълнителни парични вноски в дружество с активи на обща стойност над десет на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изгответи счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, а когато сделките са извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството и в полза на дъщерно дружество - над стойността по т. 1, буква „а“.

Относими към определянето на прага по чл. 114, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, в конкретния случай ще са стойностите на активите съгласно баланса от одитирания ГФО за дейността на дружеството през 2021 г. и баланса на дружеството от неодитирания междуинен финансов отчет на дружеството за третото тримесечие на 2022 г., като по-ниската обща стойност на активите из между стойностите на тези два баланса е стойността, съгласно междуинния финансов отчет на дружеството за третото тримесечие на 2022 г., която е 3 970 000 лв. Съответно прагът ще се равнява на една десета от тази стойност или в конкретният случай то е 397 000 лв.

Непаричната вноска на гореописаните имоти попада в полето и на чл. 114, ал.1. т.4 от ЗППЦК, тъй като в сделката участват заинтересовани лица, съгласно чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Таблица: Стойности по чл. 114, ал.1, т. 4 от ЗППЦК в лева

	Параметри	Стойност в лева
1.	Стойност на общите активи на „Орфей Клуб Уелнес“ АД по одитирания баланс към 31.12.2021 г.	4 027 000
2.	Стойност на общите активи на „Орфей Клуб Уелнес АД по междуинния баланс към 30.09.2022 г.	3 970 000

4.	Стойност на активите, предмет на непаричната вноска, по одитирания баланс към 31.12.2021 г.	626 700
5.	Стойност на активите, предмет на непаричната вноска, по междинния баланс към 30.09.2022 г.	626 700
6.	Стойност на имотите, предмет на непарична вноска съгласно експертната оценка на независимите оценители от 17.12.2022г.	1 106 900
7.	Праг по чл. 114, ал. 4 от ЗППЦК	397 000

Както се вижда от горната таблица, стойността на предложените за непарична вноска активи надхвърля прага от една десета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изгответни счетоводни баланси на дружеството по чл.114, ал.1. т.4 от ЗППЦК и за законосъобразното осъществяване на непаричната вноска задължителна необходима предпоставка е наличието на предварително овластително решение от страна на акционерите на публичното дружество за участие в учредяването на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД.

Непаричната вноска е икономически изгодна в стратегически план за Дружеството, защото ще спомогне за реализиране на стратегическите планове на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД за трансформиране на индустриталните имоти в съвременен печеливш бизнес, а именно производство на електроенергия чрез изграждане на фотоволтаични инсталации.

**ПРИ СДЕЛКИ С УЧАСТИЕ НА ЗАИНТЕРЕСОВАН ЧЛЕН НА УПРАВИТЕЛЕН ОРГАН - ПОСОЧВАНЕ, ЧЕ Е СПАЗЕНА ЗАБРАНАТА ПО ЧЛ. 114А, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК:**

Заинтересованото лице Радостина Димитрова Нейчева не участва в изгответянето на настоящия Мотивиран доклад и забраната по чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК е спазена.

#### **ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ИЗГОДА НА „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД ОТ ПРЕДЛОЖЕНАТА СДЕЛКА**

**По отношение на възможността за реализиране на плановете на дружеството за трансформация на бизнеса:**

Сделката е икономически изгодна в стратегически план за Дружеството, защото реализирането ѝ е ключова предпоставка за реализирането на планираната трансформация на стопанското управление на имотите на дружеството в гр. Велинград и за реализиране на устойчиви приходи на дружеството в дългосрочен план.

Относно икономическата изгода на „Орфей Клуб Уелнес“ АД от предложената сделка за учредяването на ново дружество и участието на „Орфей Клуб Уелнес“ АД с непарична вноска чрез апортирането на собствени дълготрайни активи, находящи се в Индустриталната зона на гр. Велинград бихме желали да изтъкнем факта, че досега нямаше реална перспектива за използването на имотите за бизнес, освен продажбата им, което не е добра идея. Освен това от няколко години насам не се регистрира търсене на индустритални имоти в гр. Велинград, а само на такива, които предоставят достъп до

минерални извори и инфраструктура за изграждането на хотелски бази. Съветът на директорите на „Орфей Клуб Уелнес“ АД е търсил варианти за най-точната и изгодна икономически реализация на тези поземлени имоти в Индустриската зона. За съжаление собствеността е от типа „бивш соц“ - морално остарели сгради и съоръжения, неефективни по отношение на енергоемкост и производителност и в лош търговски вид. Поземлените имоти са промишлени терени с разрушена инфраструктура и заличени или затрупани пътни връзки между тях.

Поради тази причина едно от основните направления, върху които Съвета на директорите работи през последните години е да запази тези дълготрайни активи, като оптимизира разходите по дейността на дружеството, както и да извърши трансформация на нискодоходните и неликвидни активи в нови бизнес направления с цел подобряване на общата ликвидност и платежоспособност на дружеството.

Основна цел на Съветът на директорите на „Орфей Клуб Уелнес“ АД е да предпази дружеството от бъдещи финансови разходи и задължения към местни общини и други контрагенти.

За пример може да цитираме наличие на много търгове от банки, ЧСИ и други за публична продан на имоти в региона. Няма данни за реализирани сделки, т.e търсенето е слабо. Това само по себе си е факт за оценка на пазарната ситуация, т.e. няма пазар за имоти в индустриската зона на гр. Велинград. Можем също така да вземем под внимание и икономическата криза в страната и високата задължност на фирмите.

В тази ситуация, най-разумното решение, което Съветът на директорите може да предложи е апортирането на тези индустриски имоти в ново дъщерно дружество и реализирането на съответната нова дейност, а именно инвестицията в соларни паркове.

Има няколко основни акцента, които оказват сериозно влияние при избора ни да инвестираме във фотovoltaични инсталации, и те са повече от благоприятни. Все повече факти доказват, че да притежаваш собствена соларна централа е инвестиция, която носи нисък рисък, минимални до нулеви разходи и най-вече стабилен и гарантиран пасивен годишен доход.

Според специалисти от инвестиционния сектор, инвестицията в соларна инсталация е една от най-доходоносните в текущия момент и значително превъзхожда нормата на възвръщаемост дори в сравнение с класически инструменти като имоти, акции и други финансови инструменти. Казано с други думи, свободните капитали, инвестиирани във фотovoltaични проекти, са сигурен начин за генериране на добри печалби.

По отношение на останалите приложения на фотovoltaичните системи - за собствена консумация - било то индустриска или домакинска, инвестицията дава спокойствие и сигурност, че разходите няма да бъдат повлияни в такава степен при очакваните следващи повишения на цената на електричество. Не трябва да бъде подценяван и екологичният ефект от тези проекти, които бързо могат да преразпределят енергийния микс на цели населени места, особено ако това включва миграция от отопление с твърди горива към отопление със зелена енергия.

### СОЛАРНАТА ЕНЕРГИЯ В ЦИФРИ

По данни на Българската фотovoltaична асоциация към момента едва 25% от възобновяемата енергия в България се добива от слънцето. Дялът в общия енергиен микс на тази чиста енергия е едва 4%. Амбициозната цел е до 2035 г. енергията от възобновяеми енергийни източници в страната да надхвърли 30%.

Тенденцията за ръст на фотоволтаичните инсталации е съвсем очевидна - за 2019 г. пазарът им в Европа е нараснал с над 100%. Прогнозите са за нов рекорден ръст на инсталираната мощност от 24,3 ГВт за 2022 г. и 26,8 ГВт за 2023 г.

Развитието на фотоволтаичната индустрия е базиран на няколко основополагащи факта. От една страна, ефективността на соларните панели постоянно се подобрява и към момента тя е около 33%, което е неколократно увеличение в сравнение само с преди няколко години. От друга страна, енергийната политика на европейските държави залага значително на енергията от възновятели източници и целите са този дял да расте чувствително в съвсем близко бъдеще. Това е и причината този бизнес да се развива бързо и в България, където условията за добив на енергия от слънцето са над средните за Европа.

#### **ИНВЕСТИЦИЯТА В СОЛАРНИ ПАРКОВЕ СЕ ПРЕВРЪЩА В ШАМПИОН ПО ДОХОДНОСТ И ИЗПРЕВАРВА ИНФЛАЦИЯТА И ПРЕДОСТАВЯ ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В УСТОЙЧИВ ИЗТОЧНИК НА ДОХОДИ.**

Тази бесплатна сировина тегърва ще разкрива своя потенциал, а технологичният напредък на соларните инсталации вече гарантира добри добиви. Освен това нека да добавим към това много добрите чисто природни предпоставки в България, държавните стимули и ускорената политика за внедряване на екосъобразни източници на електроенергия.

Новото дъщерно дружество има възможността за реализиране на доходност от соларен парк, който е в индустриална зона, в близост до нужната инфраструктура за присъединяване. Така то ще генерира приход от всеки киловатчас енергия, който е продал на електроразпределителното дружество.

По текущи разчети една соларна инсталация например с мощност 30 kW може да генерира около 40 мегаватчаса електричество на годишна база. При регламентирана изкупна цена на тока 161 лв./мВтч това означава гарантиран приход почти 6500 лева за една година. Изчисленията са еквивалентни за соларен парк с мощност 1 MW с тази разлика, че електроенергията в такива обеми се търгува на свободния пазар. Дори при консервативен разчет такъв соларен парк би произвел около 1400 мегаватчаса, или около 250 000 лева приходи преди данъци на своя собственик, при изкупна цена 180 лв./мВтч. А в България има много паркове, които от 1 мВт мощност добиват повече от 1600 мегаватчаса.

Проектът за соларните инсталации, които могат да се реализират върху апортирани терени от „Орфей Клуб Уелнес“ АД терени биха стигнали до 1,8 MW обща мощност.

Към настоящия момент, освен с подходящи терени, които в момента нямат друга реализация, „Орфей Клуб Уелнес“ АД не разполага с нужните финансови средства да изгради соларен парк, чиято стойност е далеч извън икономическите мащаби, които са необходими за такъв тип инвестиция. Именно затова СД на дружеството счита че е целесъобразно тази инвестиционна дейност да бъде отделена в дъщерна фирма, където „Орфей Клуб Уелнес“ АД да участва като съдружник с непарична вноска и новоучреденото дружество да намери точните партньори в лицето на банки и други специализирани в тази дейност инвеститори.

Съветът на директорите е търсил и обсъждал различни варианти през годините за реализацията на тези индустриални имоти и като заключение предлага да бъде извършен апорт в новото дружество, като смята, че инвестицията в соларни инсталации, с цел производство и продажба на електроенергия, е златната среда между ниво на доходност и рискове. Соларните инсталации, след изграждането им, имат дълъг експлоатационен период от 25 и повече години и разходите за експлоатация и поддръжка са практически нулеви.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

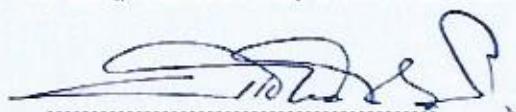
Съветът на директорите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД счита, че предложената сделка е изцяло в интерес на Дружеството и неговите акционери.

Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за участие на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД в учредяването на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД при горепосочените параметри и условия.

Съветът на директорите на предлага на Общото събрание на акционерите на дружеството да овласти лицата управляващи и представляващи дружеството да извършат всички необходими правни и фактически действия по участието на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД в учредяването на „ЕР ЕН КЕЙ СОЛАРИТИ“ ООД чрез внасяне на непарична вноска и да представляват „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД като съдружник в новото дружество.

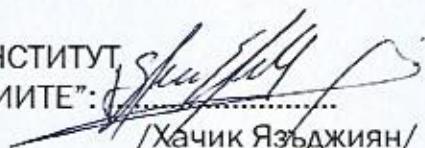
### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:**

1. За „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД:



/Петър Троплев/

2. За „ФОНДАЦИЯ МЕЖДУНАРОДЕН ИНСТИТУТ  
ЗА ИЗСЛЕДВАНЕ НА КООПЕРАЦИИТЕ“:



/Хачик Язъджиян/

3. ЗЛАТАН ПЕТРОВ:

