



„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД  
Пловдив 4000, България  
бул. „Христо Ботев“ 27А, тел. 0882 933 438  
емейл: orpheusclub.office@gmail.com  
www.orpheusclub.com

---

# 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 1 299 500 ЛЕВА

02 МАРТ 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 02.03.2023 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 19.04.2023 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 1 299 500 /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ 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, ресторантьорство, 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.”

Мениджмънтът 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.

Според МВФ пораженията от кризата с COVID-19 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 (каквото 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 реорганизируют, 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, ресторанти, 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 вноски 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 1 299 500 ЛЕВА Е НАД НОРМАТИВНО ОПРЕДЕЛЕНИЯ В ЧЛ. 114, АЛ. 1, Т. 4 ОТ ЗППЦК ПРАГ, КАТО В СДЕЛКАТА ЩЕ УЧАТ ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 114, АЛ. 7 ОТ ЗППЦК.**

#### **ПРЕДМЕТ НА СДЕЛКАТА**

Предмет на сделката е участие на „Орфей Клуб Уелнес“ АД като съдружник с 92.85 % 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 1 399 500 /един милион, триста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ лева, разпределен 1 399 500 /един милион, триста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ дяла от по 1 /един/ лев за всеки от тях чрез внасяне на непарична вноски, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, на стойност 1 299 500 /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ лева, съгласно оценка на непарична вноски 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 / по кадастрални карта и кадастралните регистри на гр. Велинград, общ. Велинград, област Пазарджик, одобрени със ЗАПОВЕД РД-18-**

1214/06.06.2018 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри: Заповед № 18-366/09.01.2019 г. на Началника на СГКК – Пазарджик, с адрес на поземления имот: гр. Велинград, ул. „Никола Ракитин“ № 17, с площ 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 съсед: 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, **ВЕДНО** с построените в поземления имот: **СГРАДА** с идентификатор **10450.502.3455.1** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, едно/, със застроена площ от 1 844 кв.м. /хиляда осемстотин четиридесет и четири квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда на стойност 143 200 /сто четиридесет и три хиляди и двеста/ лева; **СГРАДА** с идентификатор **10450.502.3455.2** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, две/ със застроена площ от 659 кв.м. /шестстотин петдесет и девет квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда на стойност 18 500 /осемнадесет хиляди и петстотин/ лева; **СГРАДА** с идентификатор **10450.502.3455.3** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, три/ със застроена площ от 392 кв.м. /триста деветдесет и два квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда на стойност 11 000 /единадесет хиляди/ лева; **СГРАДА** с идентификатор **10450.502.3455.4** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, четири/ със застроена площ от 261 кв. м. /двеста шестдесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда на стойност 7 300 /седем хиляди и триста/ лева, и **СГРАДА** с идентификатор **10450.502.3455.5** /десет хиляди четиристотин и петдесет, точка, петстотин и две, точка, три хиляди четиристотин петдесет и пет, точка, пет/ със застроена площ от 81 кв.м. /осемдесет и един квадратни метра/, брой етажи: 1 /един/, предназначение: селскостопанска сграда, на стойност 12 600 /дванадесет хиляди и шестстотин/ лева.

**ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА:** ПИ с идентификатор 10450.502.3455 и СГРАДИ: 756 300 /седемстотин петдесет и шест хиляди и триста/ 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 КККР, 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 шестстотин седемдесет и седем/, квартал 101

/сто и едно/, парцел XVI /шестнадесети/, при съседни: 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 КККР, 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 шестстотин седемдесет и осем/, квартал 101 /сто и едно/, парцел II /втори/, при съседни: 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 КККР, 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 шестстотин осемдесет и едно/, квартал 101 /сто и едно/, парцел III /трети/, при съседни: 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.

**ОБЩА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТИТЕ 1 299 500** /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ 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 1 399 500 /един милион, триста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ лева, разпределен в 1 399 500 /един милион, триста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ 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 - 1 299 500 /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ дяла по 1 ( един) лев всеки, имащи общ размер 1 299 500 /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ лева и формиращи 92.85 % от дружествения капитал, **чрез внасяне на непарична вноска**, представляваща правото на собственост върху недвижими имоти, собственост на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, на стойност 1 299 500 /един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин/ 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 7.15 % 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 прокурист, 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 прокурист, 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 изготвянето 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 ТРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията;

Лицензираните оценители Георги Костадинов Кръстев, Лилия Николова Делева и Димка Методиева Гюрджиклиева са дали предложение за справедлива пазарната цена на поземлените имоти, предмет на сделката в размер на стойност 1 106 900 лева/ един милион, 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 всички поземлените имоти, ведно със сградите, предмет на експертната оценка,

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

Цената на сделката е 1 299 500 лева/ един милион, двеста деветдесет и девет хиляди и петстотин 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 1 299 500 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 изготвени 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 междинен 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 междинния 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 конкретния случай то е 397 000 лв.

Непаричната вноса 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 междинния баланс към 30.09.2022 г.	3 970 000
4.	Стойност на активите, предмет на непаричната вноса, по одитирания баланс към 31.12.2021 г.	626 700
5.	Стойност на активите, предмет на непаричната вноса, по междинния баланс към 30.09.2022 г.	626 700
6.	Стойност на имотите, предмет на непарична вноса 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 вноса активи надхвърля прага от една десета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството по чл.114, ал.1. т.4 от ЗППЦК и за законосъобразното осъществяване на непаричната вноса 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 вноса е икономически изгодна в стратегически план за Дружеството, защото ще спомогне за реализиране на стратегическите планове на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД за трансформиране на индустриалните 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 изготвянето 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 Индустриалната 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 индустриални 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 търсел варианти за най-точната и изгодна икономически реализация на тези поземлени имоти в Индустриалната 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 извършва 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 продажба на имоти в региона. Няма данни за реализирани сделки, т.е. търсенето е слабо. Това само по себе си е факт за оценка на пазарната ситуация, т.е. няма пазар за имоти в индустриалната зона на гр. Велинград. Можем също така да вземем под внимание и икономическата криза в страната и високата задлъжнялост на фирмите.

В тази ситуация, най-разумното решение, което Съветът на директорите може да предложи е апортирането на тези индустриални 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 фотоволтаични инсталации, и те са повече от благоприятни. Все повече факти доказват, че да притежаваш собствена соларна централа е инвестиция, която носи нисък риск, 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, инвестирани във фотоволтаични проекти, са сигурен начин за генериране на добри печалби.

По отношение на останалите приложения на фотоволтаичните системи - за собствена консумация - било то индустриална или домакинска, инвестицията дава спокойствие и сигурност, че разходите няма да бъдат повлияни в такава степен при очакваните следващи повишения на цената на електричеството. 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 фотоволтаична 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 неколкократно увеличение в сравнение само с преди няколко години. От друга страна, енергийната политика на европейските държави залага значително на енергията от възобновяеми 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 безплатна суровина тепърва 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 продаден 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 апортираните от „Орфей Клуб Уелнес“ АД имоти 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 риск. Соларните инсталации, след изграждането им, имат дълъг експлоатационен период от 25 и повече години и разходите за експлоатация и поддръжка са практически нулеви.

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

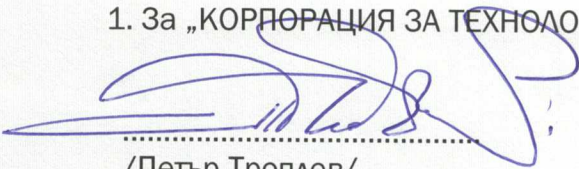
Съветът на директорите на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД счита, че предложената сделка е изцяло в интерес на Дружеството и неговите акционери.

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: .....

