

Директорът за връзки с инвеститорите на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД представя своя Доклад за дейността си през 2024 г.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД е публично акционерно дружество.

Седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Клокотница № 29, ет.3.

тел. и факс: 02 8310039

Електронен адрес: transstroyamad@gmail.com

Официално регистрирана интернет страница: www.transstroyam.com

КАПИТАЛ И АКЦИИ

Към 31 декември 2024 г. капиталът на дружеството е разпределен в 54 513 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Всяка акция на дружеството дава право на 1 глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент, на ликвидационен дял, пропорционално на номиналната стойност на акцията. Всички акции на дружеството се търгуват на Българска Фондова Борса.

На членовете на Съвета на директорите не е известно да съществуват ограничения върху прехвърлянето на акциите на дружеството.

Разпределение на акционерния капитал

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (хил.лв.)
Коридор АД Бърно	11.33%	6178	6.178
Соня Върбанова	24.12%	13150	13.150
Тодор Христов	49.02%	26722	26.722
Юридически лица с участие под 5 %	3.43%	1871	1.871
Физически лица с участие под 5%	12.10%	6592	6.592
	100.00%	54513	54.513

Към 31 декември 2024 г. “Трансстрой автоматика и монтажи” АД не притежава дялово участие в други дружества.

ОРГАНИ НА АКЦИОНЕРНОТО ДРУЖЕСТВО, УПРАВЛЕНИЕ И ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Дружеството е с едностепенна система на управление.

Съвет на директорите е в състав:

Стоян Радомиров Стоянов – председател на Съвет на директорите и Изпълнителен директор;

Павлин Стоянов Стоянов – член и Изпълнителен директор;

Соня Йорданова Върбанова – член.

Дружеството се представлява от Изпълнителните директори Стоян Радомиров Стоянов и Павлин Стоянов Стоянов само заедно. Вписването на втори изпълнителен директор Павлин Стоянов Стоянов и начина на представяне е направено и влиза в сила от 13.10.2009 г.

Считано от 17.09.2020 г. длъжността Директор за връзки с инвеститорите се заема от Иванка Петрова Атанасова с адрес за кореспонденция гр. София, ул. Клокотница № 29, ет.3, тел. 02/8310039, ел.поща: transstroyamad@gmail.com

Докладът на Директора за връзки с инвеститорите е изготвен в съответствие с изискванията на чл.116г ал. 3 от ЗППЦК.

Дейността на Директора за връзки с инвеститорите изцяло е съобразена с изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и в съответствие с изискванията на Наредба 2 на Комисията за финансов надзор и на дружествения Устав.

Функции на Директора за връзки с инвеститорите

Длъжността Директор за връзки с инвеститорите е създадена в изпълнение на законовите разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа през 2024 г. Директорът за връзки с инвеститорите осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери, както и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД, като им предоставя всякаква информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери и инвеститори. Директорът за връзки с инвеститорите също така отговаря за изпращане в законоустановения срок на материалите за свикано общо събрание до акционерите, поискали да се запознаят с тях; води и съхранява протоколите от заседанията на Съвета на директорите на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД; отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления до Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и обществеността относно вътрешна информация, която би могла да повлияе върху цената на акциите на дружеството.

Разкриване на информация по ЗППЦК

Съгласно изискванията на ЗППЦК, всяко публично дружество следва да разкрива пред Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД, обществеността, акционерите и инвеститорите периодична информация, вътрешна информация съгласно чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и друга регулирана информация по смисъла на ЗППЦК.

√ Комисия за финансов надзор – дружеството е регистрирано и изпраща информация към Комисията посредством Интегрирана информационна система за разкриване на информация *e-Register*. Адресът за достъп до системата чрез Интернет е <http://e-register.fsc.bg/>;

√ Българска фондова борса – София АД – дружеството е регистрирано и изпраща информация чрез интегрирана система за разкриване на информация EXTRI (системата е създадена в отговор на изискването на чл.42 от Наредба № 2 за разкриване на информация посредством електронна система. Адресът за достъп до системата чрез Интернет е <http://www.extri.bg/>;

√ Пред обществеността – “Инвестор.БГ” в качеството си на медия за финансова информация дава възможност на емитентите да публикуват в интернет платформата “Бюлетин” регулирана информация по смисъла на чл. 27, ал.1 от Наредба № 2 на КФН. Адресът за достъп до системата чрез Интернет <https://mybull.investor.bg/>.

Периодична информация

Периодично разкриваната информация е свързана с представянето на годишните и тримесечните отчети на “Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД в Комисията за финансов надзор и БФБ – София АД. В това отношение през 2024 г. е изпълнено следното:

√ Междинен финансов отчет за четвърто тримесечия на 2023 г. е представен в законоустановения срок – 29.01.2024 г.;

√ Годишен финансов отчет за 2023 г. е представен в законоустановения срок – 25.03.2024 г.;

√ Междинен финансов отчет за първо тримесечия на 2024 г. е представен в законоустановения срок – 29.04.2024 г.;

√ Покана за свикване на Общо събрание на акционерите и материали за Общото събрание на акционерите е представен на 09.05.2024 г.

√ Протокол от Общото събрание на акционерите е представен в законоустановения срок – 17.06.2024 г.

√ Междинен финансов отчет за второ тримесечия на 2024 г. е представен в законоустановения срок – 29.07.2024 г.;

√ Междинен финансов отчет за трето тримесечия на 2024 г. е представен в законоустановения срок – 28.10.2024 г.;

Текущо разкривана информация

Текущо разкриваната информация е свързана с представянето в Комисията за финансов надзор, БФБ - София АД и обществеността на вътрешна информация по смисъла на чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, която пряко се отнася до дружеството и за настъпване на други обстоятелства, подлежащи на вписване във водения от КФН регистър съгласно наредбата по чл.30, ал.2 ЗКФН, както и за настъпили промени в тези обстоятелства. Вътрешна информация съгласно разпоредбите на горесцитирания закон е конкретна информация, която не е публично огласена, отнасяща се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти, ако публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на тези финансови инструменти или на цената на свързани с тях дериватни финансови инструменти. Вътрешната информация включва всякаква информация, която посочва факти или обстоятелства, които са настъпили или обосновано може да се очаква да настъпят в бъдеще, и е достатъчно конкретна, за да се направи заключение относно възможния им ефект върху цената на финансовите инструменти или на свързани с тях дериватни финансови инструменти и тази информация обичайно се използва от инвеститорите при вземането на решение за инвестиране в даден финансов инструмент.

Организация и ред за провеждане на Общото събрание на акционерите

През 2024 г. е проведено редовно общо събрание на акционерите (ОСА) на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ АД на 13.06.2024 г. Общото събрание на акционерите е редовно свикано по реда на чл. 223 от Търговския закон и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Материалите и поканата за свикване на ОСА са предоставени в законния срок на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация „Е-регистър“ , на Централен депозитар АД и на Българската фондова борса АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EXTRI и в информационния бюлетин на Инвестор.БГ и предоставени на разположение на акционерите в офиса на Дружеството, в съответствие с нормативните изисквания.

Протоколът от проведеното ОСА е представен на Комисията за финансов надзор чрез единната система за разкриване на информация „Е-регистър“ на Централен депозитар АД и на Българската фондова борса АД чрез интегрираната система за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа EХТRІ и в информационния бюлетин на Инвестор.БГ в изискуемия от закона срок.

Утвърждаване на принципа на добра корпоративно управление

В своята дейност Дружеството се ръководи от националните принципи за корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия за корпоративно управление и утвърдени с Решение No 850-ККУ/25.11.2021 от Комисията за финансов надзор.

Дружеството се ръководи в своята дейност от общо приетите принципи за почтеност, професионална отговорност, защита на правата на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите в своята дейност прилагат принципа на избягване и недопускане на реален или потенциален конфликт на интереси.

Информация относно дружеството не е била искана от инвеститори. Информацията предоставена на КФН, БФБ и ЦД е била на разположение на желаещите да се запознаят с нея в офиса на дружеството. Информацията за свикване на ОСА е на разположение на желаещите да се запознаят с нея и на интернет страницата на дружеството www.transstroyam.com

Не е имало случай на възпрепятстване от СД на дейността на ДВИ. Изпълнителните директори и СД са оказвали необходимото съдействие на ДВИ съгласно изискването на чл. 116г, ал. 5 от ЗППЦК.

Не е имало случаи на сезиране на Съвета на директорите от потенциални инвеститори или акционери във връзка с нарушаване правото им на информация или нарушаване на техните права от ДВИ

Не е налице промяна на обстоятелствата по чл. 116а, ал. 1 – ДВИ не е осъждан, срещу него няма висящо наказателно производство

Директорът за връзки с инвеститорите не злоупотребява със своите правомощия, не разгласява информация, която не е публично оповестена, както и не използва тази информация за лична облага.

Директорът за връзки с инвеститорите изпълнява своите задължения на основата на прозрачност и лоялност към Дружеството, акционерите и всички заинтересовани страни като цяло.

Не е имало случаи на сезиране на Съвета на директорите от потенциални инвеститори или акционери във връзка с нарушаване правото им на информация или нарушаване на техните права от Директора за връзка с инвеститорите.

Иванка Атанасова



Директор за връзки с инвеститорите
“Трансстрой Автоматика и Монтажи” АД

ДОКЛАД
НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ
НА ТРАНССТРОЙ АВТОМАТИКА И МОНТАЖИ АД
за 2024г.

Настоящият доклад на Одитния комитет е съставен на основание на чл.108, ал. 1, т.8 Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността на Одитния комитет пред Общото събрание.

Действащият към момента Одитен комитет на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ АД е в състав:

1. Мартин Михайлов Стефанов – председател на Одитния комитет
2. Ангелина Стоянова Живкова – член на Одитния комитет
3. Иванка Петрова Атанасова – член на Одитния комитет

Основните дейности на Одитния комитет включват:

- Наблюдение на процесите свързани с финансовото отчитане на дружеството;
- Наблюдение и оценяване ефективността на системите за вътрешен контрол;
- Наблюдение и оценяване ефективността на системите за управление на риска;
- Наблюдение на независимия финансов одит в съответствие с изискванията на закона;
- Представяне на препоръка за назначаване на регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет за 2024г.
- ✓ **Наблюдаване на процесите свързани с финансовото отчитане на дружеството**

Отчетността на дружеството е организирана в съответствие със законовата нормативна уредба в страната, Закона за Счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане. През отчетния период финансовите отчети са изготвени с приложимите МСС и информацията в тях отразява обективно дейността и състоянието на Дружеството. Междинните финансови отчети и годишния финансов отчет са изготвени и представени в законоустановените срокове.

Ръководството е упражнявало непосредствен контрол върху процесите на финансовото отчитане.

В хода на своята дейност одитния комитет заключи, че не са установени слабости или нередности свързани с финансовото отчитане в дружеството.

- ✓ **Наблюдаване и оценяване ефективността на системите за вътрешен контрол**

Мартин Стефанов


При извършената проверка не сме констатирани нарушения. Ръководството на дружеството е отговорно за защита на активите на дружеството, за осъществяване на вътрешен финансов контрол, както и за предотвратяване и разкриване на измами, грешки и несъответствия със законови и подзаконови актове. Ръководството на дружеството е прилагало последователна счетоводна политика и непосредствено е контролирало процесите на по финансово отчитане на предприятието. То се е придържало към действащите МСС.

През 2024г. Дружеството е изготвяло междинни и годишни финансови отчети в съответствие с разпоредбите и изискванията на ЗППЦК.

Изготвените отчети са представяни в законоустановените срокове на КФН, БФБ, Инвестор.БГ и на обществеността .

Одитният комитет потвърждава, че не са установени нередности при отчитане на финансовите резултати от дейността на дружеството.

✓ **Наблюдаване и оценяване ефективността на системите за управление на риска**

Одитният комитет счита, че ръководството на дружеството прилага ефективна система за идентифициране, прогнозиране и контролиране на риска. Функционирането на системата дава увереност на ръководството, че рисковете са ограничени в допустими граници и че са защитени интересите на акционерите.

✓ **Наблюдаване на независимия финансов одит в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители**

В съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и с изискванията към независимия финансов одит на дружеството по Закона за независим финансов одит е извършен независим финансов одит на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ АД за финансовата 2024 година от регистриран одитор Янка Павлова Диманчева.

Янка Диманчева, вписана в Регистъра на регистрираните одитори под № 404 е избрана за независим одитор на дружеството за 2024г. на редовно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 13.06.2024г.

Одитният комитет извърши преглед на независимостта на регистрирания одитор и констатира, че независимия финансов отчете проведен напълно законосъобразно, при спазване на изискванията към независимия финансов одит на предприятията и в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Одитният комитет е запознат с договора за възлагане на одита, с представителното писмо на ръководството, с одиторския доклад за извършения одит за 2024г., в съответствие с разпоредбата на чл. 51 от ЗНФО и чл. 10 от Регламент(ЕС) № 537/2014,

Марти+ Стефан
M. П. П.

както и с допълнителния доклад по чл. 60 от ЗНФО, изготвен в съответствие с изискванията на приложимите одиторски стандарти и разпоредбите на чл. 10 от Регламент(ЕС) № 537/2014.

Докладът на независимия одитор, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане е предоставен на Общото събрание на акционерите за разглеждане и приемане.

Отчетът е приет на заседание на одитния комитет, проведено на 24.03.2025 г.

- ✓ **Представяне на препоръка за назначаване регистриран одитор, който да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет за 2025г. на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ АД.**

На основание чл. 108, ал. 1, т. 6 от Закона за независимия финансов одит, във връзка с чл. 65 от Закона за независимия финансов, одитния на „Трансстрой Автоматика и монтаж“ комитет предлага за одитор на дружеството регистриран одитор Янка Павлова Диманчева, вписан в регистъра на регистрираните одитори под № 404 .



Мартин Стефанов – председател на Одитния комитет

До
Общото събрание на акционерите на
„Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД
ЕИК 831553170

МОТИВИРАН ДОКЛАД
по чл. 114а от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Относно: Целесъобразността и условията за осъществяване на сделки: продажба на недвижими имоти съгласно изискванията на чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, предложени за гласуване и одобрение от Общото събрание на акционерите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД с ЕИК 831553170, насрочено за 26.06.2025г.

Уважаеми акционери,

Настоящият доклад е изготвен и приет с Решение на Съвета на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, проведено на 23.04.2025г., в изпълнение на изискванията на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 33, ал. 1 от Наредба № 2/09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор.

Съгласно чл. 114а, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа настоящият доклад на Съвета на директорите на дружеството е част от материалите по дневния ред на редовното Общо събрание на акционерите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, насрочено за 26.06.2025г.

Целта на доклада е да запознае акционерите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД със съществените условия и целесъобразността на сделки: продажби на недвижими имоти по реда на чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, предложени за гласуване и одобрение от Общото събрание на акционерите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД с ЕИК 831553170, насрочено за 26.06.2025г., с оглед вземане на информирано решение от акционерите по съответните точки от дневния ред.

Уважаеми акционери,

Предлагаме да бъдат осъществени сделки: продажба на недвижими имоти, собственост на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, тъй като считаме за целесъобразно да се извършат продажби на описаните по – долу имоти, с които ще се реализират приходи за дружеството, с които ще се покрият загуби на дружеството, натрупани от предходни години. За осъществяване на намерението на Съвета на директорите да се продадат описани по – долу недвижими имоти е необходимо изрично овластяване на лицата, които управляват и представляват публичното дружество на основание чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

I.Описание на предлаганите сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

1. **Предмет и обект на предлаганите сделки:** продажби на недвижими имоти, собственост на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД са:

1.1. **Поземлен имот с идентификатор 56784.539.338** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 13.03.2017г.; с адрес на поземления имот: гр.Пловдив, район Тракия, п.к. 4000, Югоизточна промишлена зона; с площ от 10237 (десет хиляди двеста тридесет и седем) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 5, парцел VI; съседни: поземлени имоти с идентификатори: 56784.539.415; 56784.539.438; 56784.539.337; 56784.539.334, **ведно** с построените в поземления имот сгради, както следва:

1.1.1. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.1** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка едно) със застроена площ от 313 (триста и тринадесет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда;

1.1.2. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.2** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка две) със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда;

1.2. **Поземлен имот с идентификатор 16359.516.561** (шестнадесет хиляди триста петдесет и девет точка петстотин и шестнадесет точка петстотин шестдесет и едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК; с адрес на поземления имот: гр.Горна Оряховица, п.к. 5100, кв. „Гарата“; с площ от 14140 (четиринадесет хиляди сто и четиридесет) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за складова база; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 561, квартал 4, парцел I; съседни: поземлени имоти с идентификатори: 16359.516.15; 16359.516.68; 16359.516.70; 16359.516.71; 16359.516.552; 16359.516.563; 16359.516.564; 16359.516.565; 16359.516.566; 16359.516.567; 16359.516.568; 16359.516.1546; 16359.516.7013; 59094.125.5, **ведно** с построените в поземления имот:

1.2.1. общежитие със застроена площ от 510 (петстотин и десет) кв.метра на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.2. склад тип „Пиринка“ 2 броя със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, едноетажна сграда, полумасивна конструкция, построена през 1975г.;

1.2.3. тоалетна и умивалня със застроена площ от 45 (четиридесет и пет) кв.метра, масивна, едноетажна, построена през 1975г.;

1.2.4. склад за въглища със застроена площ от 34 (тридесет и четири) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.5. холандски склад със застроена площ от 140 (сто и четиридесет) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.6. холандски склад със застроена площ от 300 (триста) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.7. склад със застроена площ от 26 (двадесет и шест) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.;

1.2.8. склад със застроена площ от 21 (двадесет и един) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.

1.3. **Дълготрайни материални активи (ДМА)**, отразени в счетоводните регистри на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, в т.ч. машини, оборудване, стопански инвентар, съоръжения и други ДМА.

2. Страни по сделките

2.1. **Продавач по сделките:** „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД – публично дружество с ЕИК 831553170, със седалище и адрес на управление: София, ул. „Клокотница“ № 29, ет. 3;

2.2. **Купувачи по сделките:** На проведени срещи и водени разговори между членовете на Съвета на директорите на дружеството и трети лица, има проявен интерес към описаните по – горе недвижими имоти, но все още не е налице отправено конкретно инвестиционно намерение от конкретна страна – потенциален купувач. Поради това считаме, че е допустимо в решението на Общото събрание на акционерите да не се посочва конкретна, фиксирана продажна цена на сделките, а да се постави като условие същите да бъдат реализирани в диапазона на минимална и максимална продажна цена, като изчисляването на целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК ще се извършва спрямо максималната цена и предложената цена, която не може да бъде по – ниска от пазарната цена на имотите съгласно актуална оценка, извършена от лицензиран оценител.

Към датата на изготвянето на мотивирания доклад няма конкретен потенциален купувач – насрещна страна, поради което в проекта за решения на Общото събрание на акционерите са предложени и двете възможности: с и без участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Ако купувач по сделките е заинтересовано лице, то не може да упражни правото си на глас при вземане на решенията, свързани с продажбата на недвижимите имоти, от Общото събрание на акционерите, като в този случай се прилага реда, определен в чл. 114а от ЗППЦК.

3. Стойност на сделките

3.1. За целите на предлаганите сделки и на основание Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и Наредба № 2/09.11.2021г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор, Съветът на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД предприе действия за определяне на реалната, актуална пазарна цена на описаните по – горе недвижими имоти.

Възложена е и е изготвена пазарна оценка на недвижимите имоти – предмет на предстоящи продажби от лицензиран оценител Славка Бориславова Петкова съгласно Сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101207/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти, издаден от Камара на независимите оценители.

3.2. Съгласно изготвената от лицензирания оценител Славка Бориславова Петкова пазарна оценка от 21.01.2024г., съответно потвърдена със Становище от 25.01.2025г., пазарната стойност на недвижимите имоти, описани в раздел I, т. 1.1., е както следва:

1.1. **Поземлен имот с идентификатор 56784.539.338** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на

кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 13.03.2017г.; с адрес на поземления имот: гр.Пловдив, район Тракия, п.к. 4000, Югоизточна промишлена зона; с площ от 10237 (десет хиляди двеста тридесет и седем) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 5, парцел VI; съседи: поземлени имоти с идентификатори: 56784.539.415; 56784.539.438; 56784.539.337; 56784.539.334, е с пазарна цена в размер на 911 600 (деветстотин и единадесет хиляди и шестстотин) лева, а на построените в поземления имот сгради, както следва:

1.1.1. Сграда с идентификатор 56784.539.338.1 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка едно) със застроена площ от 313 (триста и тринадесет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда, пазарна цена е в размер на 4 800 (четири хиляди и осемстотин) лева;

1.1.2. Сграда с идентификатор 56784.539.338.2 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка две) със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда, пазарната цена е в размер на 4 800 (четири хиляди и осемстотин) лева.

Общата пазарна стойност на недвижимите имоти по т. 1.1. е в размер на 921 200 (деветстотин двадесет и една хиляди и двеста) лева.

На база на извършената пазарна оценка от 21.01.2024г., потвърдена със Становище от 25.01.2025г., Съветът на директорите на дружеството предлага продажбата на този недвижим имот: земя и сгради, да се извърши при обща минимална цена в размер на 921 200 (деветстотин двадесет и една хиляди и двеста) лева.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа поради липса на насрещна страна – конкретен потенциален купувач, изчисляването на целите по чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Поради това, че в българското законодателство липсва уредба на начина на определяне на конкретните стойности на праговете за сделки с участие на заинтересовани лица, Съветът на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД приема, че максималната продажна цена на имота: земя и сгради е в размер на 5 005 400 (пет милиона пет хиляди и четиристотин) лева.

Съветът на директорите на дружеството е определило срок за осъществяване на сделката – продажба на недвижимия имот, до 30.06.2026 г.

3.3. Съгласно изготвената от лицензиария оценител Славка Бориславова Петкова пазарна оценка от 21.01.2024г., съответно потвърдена със Становище от 25.01.2025г., пазарната стойност на недвижимите имоти, описани в раздел I, т. 1.2., е както следва:

1.2. Поземлен имот с идентификатор 16359.516.561 (шестнадесет хиляди триста петдесет и девет точка петстотин и шестнадесет точка петстотин шестдесет и едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК; с адрес на поземления имот: гр.Горна Оряховица, п.к. 5100, кв. „Гарата“; с площ от 14140 (четиринадесет хиляди сто и четиридесет) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за складова база; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 561, квартал 4, парцел I; съседи: поземлени имоти с идентификатори: 16359.516.15; 16359.516.68; 16359.516.70; 16359.516.71; 16359.516.552; 16359.516.563; 16359.516.564; 16359.516.565; 16359.516.566; 16359.516.567; 16359.516.568; 16359.516.1546;

16359.516.7013; 59094.125.5, е с пазарна цена в размер на 120 000 (сто и двадесет хиляди) лева;

а на построените в поземления имот сгради:

1.2.1. общежитие със застроена площ от 510 (петстотин и десет) кв.метра на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.2. склад тип „Пиринка“ 2 броя със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, едноетажна сграда, полумасивна конструкция, построена през 1975г.;

1.2.3. тоалетна и умивалня със застроена площ от 45 (четиридесет и пет) кв.метра, масивна, едноетажна, построена през 1975г.;

1.2.4. склад за въглища със застроена площ от 34 (тридесет и четири) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.5. холандски склад със застроена площ от 140 (сто и четиридесет) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.6. холандски склад със застроена площ от 300 (триста) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.7. склад със застроена площ от 26 (двадесет и шест) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.;

1.2.8. склад със застроена площ от 21 (двадесет и един) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.

пазарната цена е в размер на 9 476 (девет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева.

Общата пазарна стойност на недвижимите имоти по т. 1.2. е в размер на 129 476 (сто двадесет и девет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева.

На база на извършената пазарна оценка от 21.01.2024г., потвърдена със Становище от 25.01.2025г., Съветът на директорите на дружеството предлага продажбата на този недвижим имот: земя и сгради, да се извърши при обща минимална цена в размер на 129 476 (сто двадесет и девет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева.

Съгласно изискванията на чл. 114а, ал. 7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа поради липса на насрещна страна – конкретен потенциален купувач, изчисляването на целите по чл. 114, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Поради това, че в българското законодателство липсва уредба на начина на определяне на конкретните стойности на праговете за сделки с участие на заинтересовани лица, Съветът на директорите на „Трансстрой – автоматика и монтаж“ АД приема, че максималната продажна цена на имота: земя и сгради е в размер на 2 765 500 (два милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди и петстотин) лева.

Съветът на директорите на дружеството е определило срок за осъществяване на сделката – продажба на недвижимия имот, до 30.06.2026 г.

II. Цели на сделките; икономическа изгода; интерес за страните по сделките

Съгласно чл. 5, ал. 1 от Устава предметът на дейност на дружество е: Покупко-продажба на недвижими имоти; отдаване под наем и поддръжка на недвижими имоти – складове, промишлени помещения, промишлени парцели за логистика и складиране; паркинг на леки автомобили, бусове и тирове; покупко-продажба, поддръжка и отдаване под наем на офис-площи, търговски площи, жилищни площи и други дейности, които не са забранени със закон.

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и сгради, чието

дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете.

За част от инвестиционните имоти, намиращи се в гр. Пловдив, район Тракия, п.к. 4000, Югоизточна промишлена зона; с площ от 10237 кв.метра и в гр. Горна Оряховица, п.к. 5100, кв. „Гарата“; с площ от 14140 кв.метра дълги години Дружеството изпитва затруднения при намирането на наематели, а същевременно се дължат и заплащат данъци, разходи за поддръжка на имотите.

Сградите, построени в поземлените имоти в гр.Горна Оряховица и в гр.Пловдив, са физически, функционално и икономически остарели, нуждаят се от капитален ремонт (подмяна на ВиК и Ел. инсталации, външна фасада, подмяна на дограма, подмяна на подови настилки, подмяна на покривните покрития и други), а някои от сградите дори от разрушаване и евентуално изграждане на нови сгради от съвременен тип и функционалност. Всичко това изисква извършването на големи разходи. А Дружеството не разполага с парични средства за извършването на такива ремонти.

Т.е. тези имоти не носят приходи на дружеството, а в същото време Дружеството прави разходи за тях, както и е необходимо да прави още по – големи разходи, за да ги поддържа в нормален вид.

С цел оптимизиране на разходите, свързани с тези имоти – в т.ч. местни данъци и такси, разходи за неотложни ремонти, икономически по – изгодно е освобождаването на Дружеството от описаните недвижими имоти чрез продажбата им. Ето защо, Съветът на директорите има намерения тези инвестиционни имоти да бъдат продадени при спазване на законовите ограничения за продажби при публичните предприятия. Чрез продажбата на тези имоти ще се реализира печалба, с която Дружеството ще покрие натрупани загуби, включително и публични задължения от минали години. Дружеството ще има възможност да реализира положителни финансови резултати и съответно положителна стойност на собствения капитал, което от своя страна ще даде възможност и за нови инвестиции.

III. Овластяване/упълномощаване на Изпълнителните директори на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД да сключат сделките, по силата на които да продадат недвижимите имоти, описани в т. 1.1. и т.1.2. от настоящия доклад.

3.1. Въз основа на изложеното дотук и необходимостта от овластяване/упълномощаване на Изпълнителните директори на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД за извършване на сделките Съветът на директорите на дружеството предлага на Общото събрание на акционерите да гласува и одобри предложените сделки – продажба на описаните по – горе недвижими имоти, по силата на които дружеството да продаде на потенциални купувачи на цени, не по – ниски от посочената за всеки от тях минимална пазарна цена, и до максималната пазарна цена за всеки имот, както следва:

3.1.1. Имота, описан в т. 1.1. **Поземлен имот с идентификатор 56784.539.338** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 13.03.2017г.; с адрес на поземления имот: гр.Пловдив, район Тракия, п.к. 4000, Югоизточна промишлена зона; с площ от 10237 (десет хиляди двеста тридесет и седем) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 5, парцел VI; съседни поземлени

имоти с идентификатори: 56784.539.415; 56784.539.438; 56784.539.337; 56784.539.334, **ведно** с построените в поземления имот сгради, както следва:

1.1.1. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.1** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка едно) със застроена площ от 313 (триста и тринадесет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда;

1.1.2. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.2** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка две) със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда,

за общата пазарна цена в минимален размер от 921 200 (деветстотин двадесет и една хиляди и двеста) лева и максимален размер от 5 005 400 (пет милиона пет хиляди и четиристотин) лева.

3.1.2. Имота, описан в т. 1.2. **Поземлен имот с идентификатор 16359.516.561** (шестнадесет хиляди триста петдесет и девет точка петстотин и шестнадесет точка петстотин шестдесет и едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК; с адрес на поземления имот: гр.Горна Оряховица, п.к. 5100, кв. „Гарата“; с площ от 14140 (четиринадесет хиляди сто и четиридесет) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за складова база; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 561, квартал 4, парцел I; съседи: поземлени имоти с идентификатори: 16359.516.15; 16359.516.68; 16359.516.70; 16359.516.71; 16359.516.552; 16359.516.563; 16359.516.564; 16359.516.565; 16359.516.566; 16359.516.567; 16359.516.568; 16359.516.1546; 16359.516.7013; 59094.125.5, **ведно** с построените в поземления имот сгради:

1.2.1. общежитие със застроена площ от 510 (петстотин и десет) кв.метра на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.2. склад тип „Пиринка“ 2 броя със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, едноетажна сграда, полумасивна конструкция, построена през 1975г.;

1.2.3. тоалетна и умивалня със застроена площ от 45 (четиридесет и пет) кв.метра, масивна, едноетажна, построена през 1975г.;

1.2.4. склад за въглища със застроена площ от 34 (тридесет и четири) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

1.2.5. холандски склад със застроена площ от 140 (сто и четиридесет) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.6. холандски склад със застроена площ от 300 (триста) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;

1.2.7. склад със застроена площ от 26 (двадесет и шест) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.;

1.2.8. склад със застроена площ от 21 (двадесет и един) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.

за общата пазарна в минимален размер размер от 129 476 (сто двадесет и девет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева и максимален размер от 2 765 500 (два милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди и петстотин) лева.

3.2. С оглед изпълнението на изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, на Търговския закон и Наредба № 2/09.11.2021г. за първоначално и

последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор, Съветът на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД предлага на Общото събрание на акционерите да гласува и решение, по силата на което да овласти/упълномощи Изпълнителните директори на дружеството да сключат в срок до 30.06.2026 г. с потенциални купувачи договори за покупко – продажба, включително и предварителни договори за покупко – продажба на описаните по – горе недвижими имоти на цени, не по – ниски от посочената за всеки от тях минимална пазарна цена, и до максималната пазарна цена за всеки имот, както следва:

3.2.1. Имота, описан в т. 1.1. **Поземлен имот с идентификатор 56784.539.338** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, е от 13.03.2017г.; с адрес на поземления имот: гр.Пловдив, район Тракия, п.к. 4000, Югоизточна промишлена зона; с площ от 10237 (десет хиляди двеста тридесет и седем) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за друг вид производствен, складов обект; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 5, парцел VI; съседни: поземлени имоти с идентификатори: 56784.539.415; 56784.539.438; 56784.539.337; 56784.539.334, **ведно** с построените в поземления имот сгради, както следва:

1.1.1. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.1** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка едно) със застроена площ от 313 (триста и тринадесет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда;

1.1.2. **Сграда с идентификатор 56784.539.338.2** (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири точка петстотин тридесет и девет точка триста тридесет и осем точка две) със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, брой етажи: един; брой самостоятелни обекти в сградата: няма данни; предназначение: промишлена сграда,

за общата пазарна цена в минимален размер от 921 200 (деветстотин двадесет и една хиляди и двеста) лева и максимален размер от 5 005 400 (пет милиона пет хиляди и четиристотин) лева.

3.2.2. Имота, описан в т. 1.2. **Поземлен имот с идентификатор 16359.516.561** (шестнадесет хиляди триста петдесет и девет точка петстотин и шестнадесет точка петстотин шестдесет и едно) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-1539/31.08.2018г. на Изпълнителния директор на АГКК; с адрес на поземления имот: гр.Горна Оряховица, п.к. 5100, кв. „Гарата“; с площ от 14140 (четиринадесет хиляди сто и четиридесет) кв.метра; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за складова база; предишен идентификатор: няма; номер по предходен план: 561, квартал 4, парцел I; съседни: поземлени имоти с идентификатори: 16359.516.15; 16359.516.68; 16359.516.70; 16359.516.71; 16359.516.552; 16359.516.563; 16359.516.564; 16359.516.565; 16359.516.566; 16359.516.567; 16359.516.568; 16359.516.1546; 16359.516.7013; 59094.125.5, **ведно** с построените в поземления имот сгради:

1.2.1. общежитие със застроена площ от 510 (петстотин и десет) кв.метра на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;

- 1.2.2. склад тип „Пиринка“ 2 броя със застроена площ от 310 (триста и десет) кв.метра, едноетажна сграда, полумасивна конструкция, построена през 1975г.;
- 1.2.3. тоалетна и умивалня със застроена площ от 45 (четиридесет и пет) кв.метра, масивна, едноетажна, построена през 1975г.;
- 1.2.4. склад за въглища със застроена площ от 34 (тридесет и четири) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построена през 1976г.;
- 1.2.5. холандски склад със застроена площ от 140 (сто и четиридесет) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;
- 1.2.6. холандски склад със застроена площ от 300 (триста) кв.метра, на един етаж, метална конструкция, построена през 1976г.;
- 1.2.7. склад със застроена площ от 26 (двадесет и шест) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.;
- 1.2.8. склад със застроена площ от 21 (двадесет и един) кв.метра, на един етаж, масивна конструкция, построен през 1975г.

за общата пазарна в минимален размер от 129 476 (сто двадесет и девет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева и максимален размер от 2 765 500 (два милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди и петстотин) лева.

4. Условието и начинът на плащане на продажната цена ще бъдат договорени от овластените/упълномощени Изпълнителни директори в договора за покупко – продажба, съответно в предварителния договор за покупко – продажба на конкретния недвижим имот.

IV. Друга информация

Съветът на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД уведомява всички заинтересовани лица по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа, независимо дали изрично са упоменати в настоящия доклад, но отговарят на законоустановените условия за заинтересованост от страна на потенциалните купувачи по сделките, че същите не могат да вземат участие в гласуването по точките от дневния ред, свързани с вземането на решения по предлаганите сделки – продажба на недвижими имоти, подробно описани в настоящия доклад, на Общото събрание на акционерите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД, насрочено за 26.06.2025г.

Съвет на директорите на „Трансстрой – Автоматика и монтаж“ АД:

1. *Минко Стефан Петров*
2. *Навлин Станков Станков*
3. *Соня Младянова Вълчанова*

