МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВИПОМ“ АД
ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА И УСЛОВИЯТА НА СДЕЛКА ПО ЧЛ. 114, АЛ. 1
ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА (ЗППЦК)

Докладът е изготвен и приет от Съвета на директорите на „Випом“ АД, с ЕИК 815123244 (наричано още за краткост „**Дружеството**“ или „Випом“), на заседание, проведено на 13.11.2026 г., съгласно изискванията на чл. 114а от ЗППЦК и чл. 33 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар („**Наредба № 2**“).

Докладът е част от материалите по дневния ред на извънредното Общо събрание на акционерите на Дружеството, което ще се проведе на 18.12.2026 г. от 12:30 ЕЕТ, съответно на 05.01.2027 г. при липса на кворум, в административната сграда на Дружеството, находяща се в гр. Видин, п.к. 3700, ул. „ЦАР ИВАН АСЕН II“ № 9.

Съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, чиито разпоредби са приложими за Дружеството, за извършване на определени сделки от лицата, които го управляват и представляват, е необходимо предварително изрично овластяване от Общото събрание на акционерите (наричано по-долу „**Общо събрание на акционерите**“ или за краткост „**ОСА**“).

Съветът на директорите („**СД**“) на Дружеството планира извършването на сделка, за която е необходимо овластяване от ОСА съгласно чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, както следва:

- учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството, за обезпечаване на вземанията на финансиращата банка по договор за банков кредит (за рефинансиране на револвираща линия и за отпускане на нова револвираща оборотна линия с подновяване на всеки 12 месеца), по който кредитополучател е трето лице, което не е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК („ВИДА МЕТАЛС РИСАЙКЛИНГ“ ООД);

Във връзка с горното, преди ОСА да вземе решение относно посочената сделка, СД представя пред акционерите информация за нея съгласно изготвения доклад.

В сделката не участват заинтересовани лица.

УЧРЕДЯВАНЕ НА ДОГОВОРНА ИПОТЕКА

ВЪРХУ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

I. Описание:

1. Предмет:

Предлага се Общото събрание на акционерите на Дружеството да овласти съвета на директорите и лицата, които управляват и представляват Дружеството за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на Дружеството, за обезпечаване на вземанията на финансиращата банка по договор за банков кредит (за рефинансиране на револвираща линия и за отпускане на нова револвираща оборотна линия с подновяване на всеки 12 месеца), по който кредитополучател е трето лице, което не е заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК („ВИДА МЕТАЛС РИСАЙКЛИНГ“ ООД).

Съветът на директорите следва да определи кои от имотите съгласно списъка в Приложение № 1.2 към този Доклад ще се ипотекират и с какъв ред (първа или следваща по ред ипотека), съобразно изискванията на финансиращата банка. Допуска се същите имоти да обезпечават и банков кредит, по който кредитополучател е Дружеството. Дружеството не встъпва като солидарен длъжник и не поема поръчителство по кредита на третото лице.

2. Страни:

Насрещна страна: на основание чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК не се посочва конкретна насрещна страна по сделката и изчисляването за целите на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК следва да се извършва при прилагане на праговете за сделки с участието на заинтересовани лица. Съветът на директорите и лицата, които управляват и представляват Дружеството, ще бъдат овластени по своя преценка и като се ръководят от най-добрия интерес на Дружеството да определят конкретната насрещна страна по сделката, а именно търговска банка с лиценз от Българската народна банка за извършване на банкова дейност, включително, но не само: „УниКредит Булбанк“ АД, ЕИК 831919536, и „Банка ДСК“ АД, ЕИК 121830616.

Кредитополучател: „ВИДА МЕТАЛС РИСАЙКЛИНГ“ ООД, с ЕИК 206033767, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Христо Ковачев“ № 32.

Кредитополучателят е настоящ наемател на имоти на Дружеството и негов основен клиент и формира основната част от паричните му постъпления. Обезпечаването на оборотното му финансиране подпомага запазването и увеличаването на тези постъпления. От своя страна, Кредитополучателят ще встъпи като солидарен длъжник по планирания инвестиционен банков кредит, по който кредитополучател е Дружеството.

В сделката не участват заинтересовани лица.

3. Стойност:

Всички имоти на Дружеството са с обща балансова стойност[1] **1 102 856,59 евро** съгласно последния одитиран финансов отчет на Дружеството (към 31.12.2025 г.), а съгласно последно изготвения неодитиран междинен финансов отчет на Дружеството (публично

[1] Превалутирана сума съгласно фиксирания курс лев-евро на БНБ, представляваща равностойността на 2 157 000 лв., закръглени за счетоводни цели в баланса на Дружеството към 31.12.2025 г.

уведомление за финансовото състояние към 30.09.2026 г.) са с обща балансова стойност[2] 1 093 000 евро.

В съответствие с изискванията на чл. 114, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, пазарната цена на имотите, които могат да бъдат предоставени като обезпечение по договора за банков кредит определена от лицензиран оценител Райна Динкова Динева, притежаваща Сертификат за с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти с регистрационен номер в регистъра на независимите оценители № 100101282/27.12.2016 г. Пазарната оценка на обезпечението е в размер на EUR 1 093 552,75.

Максимален размер на обезпечения кредит: до 4 000 000 (четири милиона) евро.

Съветът на директорите следва да определи кои от имотите съгласно Приложение № 1.2 към този Доклад ще се ипотекират и с какъв ред (първа или следваща по ред ипотека), съобразно изискванията на финансиращата банка. Допуска се същите имоти да обезпечават и банков кредит, по който кредитополучател е Дружеството.

4. Лица, в чиято полза се сключва сделката:

Сделката се сключва в полза на Кредитополучателя. Икономическата изгода за Дружеството е описана в раздел IV от този Доклад.

5. Условия и други съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща:

Условие за сключване на предложената с този Доклад сделка е получаването на одобрение по реда на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК от акционерите на Дружеството на свиканото за 18.12.2026 г. Общо събрание на акционерите.

Срок: до 120 (сто и двадесет) месеца от сключването на договора за кредит, включително всички подновявания.

Ипотеката се учредява, при условие че преди или едновременно с учредяването ѝ Кредитополучателят встъпи като солидарен длъжник по планирания инвестиционен банков кредит, по който кредитополучател е Дружеството.

През последните три календарни години Дружеството не е сключвало други сделки с Кредитополучателя или със свързани с него лица, които да се разглеждат като едно цяло с предложената сделка съгласно чл. 114, ал. 6 от ЗППЦК.

Съветът на директорите и лицата, които управляват и представляват Дружеството, следва да бъдат овластени по своя преценка и като се ръководят от най-добрия интерес на Дружеството, да предприемат всички правни и фактически действия, необходими за сключване на сделката и учредяване на обезпечението по нея, да водят преговори и да сключат необходимите договори с избраната от тях търговска банка съобразно изискванията на финансиращата кредитна институция, както и да определят всички останали условия и параметри на сделката, доколкото те не изискват отделно одобрение от Общото събрание на акционерите.

[2] Сума в евро, закръглена за счетоводни цели в баланса на Дружеството към 30.09.2026 г.

II. Участие на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

В предложената сделка не участват заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК.

Ако към датата на Общото събрание на акционерите за акционер възникне обстоятелство по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, той не може да упражни правото си на глас (чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК).

III. Преценка на условията по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК:

Условията по чл. 114, ал. 1, т. 1 от ЗППЦК се преценяват, когато в резултат на сделката Дружеството предоставя като обезпечение активи на обща стойност над една трета 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 от ЗППЦК, респ. 2 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 от ЗППЦК, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В предложената сделка се прилага прагът по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК (2 на сто), тъй като решението не посочва конкретна насрещна страна по сделката (чл. 114а, ал. 7, изр. второ от ЗППЦК). В сделката не участват заинтересовани лица.

Във връзка с горното, изчислението на релевантния праг се базира на сравнение между стойността на активите на Дружеството съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, а именно - одитирания Годишен финансов отчет към 31.12.2025 г. и последно изготвения междинен финансов отчет към 30.09.2026 г., които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, информация от които е представена по-долу:

Отчети	Стойност на активите по счетоводен баланс	Праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК (2 на сто)	Балансова стойност на имотите по Приложение № 1.1	Пазарна оценка на имотите по Приложение № 1.1
Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2025 г.	EUR 3 120 925,64[3]	EUR 62 418,51	EUR 1 102 856,59	EUR 1 093 552,75
Междинен счетоводен баланс към 30.09.2026 г.	EUR 2 898 000	**EUR 57 960**	EUR 1 093 000	EUR 1 093 552,75

Видно от горното, както балансовата стойност на имотите, които могат да бъдат предмет на ипотеката, така и тяхната пазарна стойност, надхвърлят приложимия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК (EUR 57 960, или 2 на сто от по-ниската стойност на активите), както и общия праг по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а“ от ЗППЦК (EUR 966 000, или една трета от по-ниската стойност на активите). Поради това е необходимо ОСА да овласти СД на Дружеството за

[3] Превалутирана сума съгласно фиксирания курс лев-евро на БНБ, представляваща равностойността на 6 104 000 лв., закръглени за счетоводни цели в баланса на Дружеството към 31.12.2025 г.

сключване на сделката.

IV. Икономическа изгода на Дружеството:

Кредитополучателят е настоящ наемател на имоти на Дружеството и негов основен клиент, който формира основната част от приходите и паричните му постъпления. Обезпечаването на неговото оборотно финансиране подпомага запазването и увеличаването на тези постъпления чрез наем на производствени площи, доставка на електроенергия от собствените фотоволтаични централи, продажба на материали и предоставяне на логистични и инфраструктурни услуги. През 2025 г. приходите на Дружеството от продажби към Кредитополучателя възлизат на 120 921 лв. (61 826 евро) без ДДС, което представлява 14,78% от продажбите на вътрешния пазар на Дружеството. През настоящата 2026 г. само за периода 01.01–30.09.2026 г. постъпленията от Кредитополучателя нарастват като възлизат на 98 232,15 евро без ДДС, което при съпоставка с отчетените приходи представлява 65,49% от продажбите на продукция на вътрешния пазар и 33,07% от общите приходи на Дружеството. Това показва нарастващото икономическо значение на търговските отношения между двете дружества.

Съществена допълнителна икономическа изгода за Дружеството е насрещният ангажимент на Кредитополучателя да встъпи като солидарен длъжник по планиран инвестиционен банков кредит на Дружеството в размер до 6 000 000 (шест милиона) евро, предназначен за възстановяване и модернизация на основната производствена и логистична инфраструктура на Дружеството, в това число, но не само: жп линия, транспортни везни, складови и производствени помещения, машини и съоръжения. Това подобрява кредитния профил на Дружеството пред финансиращите институции и улеснява осигуряването на финансиране за инвестиционната му програма, тъй като Дружеството получава допълнителна подкрепа от кредитополучател със значителен оборот, силен оперативен паричен поток и развита търговска дейност. Същевременно Дружеството няма да бъде солидарен длъжник или поръчител по кредита на Кредитополучателя, а ще предостави единствено обезпечение чрез конкретно определени недвижими имоти, което значително намалява риска, защото при евентуално неизпълнение от страна на Кредитополучателя финансиращата банка може да се удовлетвори единствено от ипотекираните имоти. Балансовата стойност на всички имоти по Приложение № 1.1 е около 35 на сто от активите на Дружеството към 31.12.2025 г. От друга страна, Кредитополучателят ще отговаря неограничено като солидарен длъжник по инвестиционния кредит на Дружеството.

Предвид нарастването на приходите от Кредитополучателя, перспективите за допълнителни устойчиви парични потоци и предвижданото насрещно поемане от него на солидарна отговорност по инвестиционен кредит на Дружеството, предоставянето на обезпечението представлява съществена и дългосрочна стопанска изгода за Дружеството.

Заключение:

СД счита, че сделката съгласно този Доклад е в интерес на Дружеството и съгласно

изискванията на чл. 114, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 114а, ал. 7, изр. второ и чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, подлежи на предварително одобрение от Общото събрание на акционерите с мнозинство не по-малко от ¾ (три четвърти) от представения капитал.

В случай че на Общото събрание на акционерите присъства акционер, който е придобил качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, същият не може да упражнява правото си на глас по точката от дневния ред на основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК.

В изготвянето на този Доклад не са участвали заинтересовани членове на съвета на директорите, тъй като такива няма.

С оглед всичко гореизложено, предлага се на акционерите да овластят законните представители на Дружеството за сключването на планираната сделка при горепосочените условия.

Приложения:

Приложение № 1.1 - Пазарна оценка на недвижими имоти, извършена от лицензиран оценител Райна Динкова Динева, притежаваща Сертификат за с оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти с регистрационен номер в регистъра на независимите оценители № 100101282/27.12.2016 г.

Приложение № 1.2 – списък на всички имоти на Дружеството, всички или част от които могат да послужат за обезпечение по планираната сделка.

Останалата част от страницата умишлено е оставена празна и следва страница с подписите на членовете на съвета на директорите на Дружеството.

Дата: 13.11.2026 г.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ:

За „Приви“ АД:

Петър Илиянов Кичашки

определен да представлява „Приви“ АД в Съвета на директорите на Дружеството

Гошо Цанков Георгиев

Георги Иванов Ревалски