

# **ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД**

## **НА ПРЕДРИЯТИЕТО ЕАД “ БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ ” ЕИК 103874408**

Собственици на капитала : „Рейнбоу Груп Сървисис Лимитид” международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 10 000 броя акции  
Адрес на управление: гр. Варна 9000 , бул.”Княз Борис Първи” № 82, ет.2, ап.3

Възлагане на оценка	Дата на огледи на място	Ефективна Дата на оценката
ноември 2012	Ноември 2012	25.11.2012

## СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ .....	3
1.1. Описание на заданието .....	4
1.2. Обект на оценката .....	5
1.3. Приложение и предназначение на оценката .....	5
1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността.....	5
1.5. Информационни източници .....	6
2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА .....	7
2.1. Правен статут.....	7
2.2. Описание на дейността .....	
2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи .....	8
2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1 –.....	8
2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество - Приложение 2 –.....	8
2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи.....	8
2.5. Пасиви / Задължения до 1 година.....	8
2.5. Пасиви / Задължения над 1 година.....	9
3. Коментар по финансови отчети и съотношения.....	9
4. ОЦЕНКА .....	10
4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ» .....	10
4.2. Оценка по Доходен поход .....	12
4.3. Заключение за стойността.....	14

## РЕЗЮМЕ

**Възложител: ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ "**

**ЕИК 103874408 гр. Варна**

Настоящият доклад е изготвен по възлагане за консултантска услуга от ноември 2012 за оценка на търговското предприятие **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408**

гр. Варна , с цел и приложение съгласно поставена задача от Възложителя.

Предназначение на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на цялото търговско предприятие **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ "**

**ЕИК 103874408** при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността.

**Ефективна дата на оценката, 25/11/2012**

Завършване на доклада, ноември 2012

Пазарна адекватност, до 25/05/ 2013

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

### Заклучение за стойността

Стойност на предприятието **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ "**   
**ЕИК 103874408**

#### Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД

Метод	Стойност	Тегло	67 088	0,340862977
				0,659137023
Чиста Стойност на Активите	22 868	0,3409	7 795	хил.лев.
Дисконтирани парични потоци	44 220	0,6591	29 147	хил.лев.
<b>Претеглена Справедлива Стойност</b>			<b>36 942</b>	хил.лев.
	курс евро/лев			1,95583

**Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление**   
**кам датата на оценката**

**36 942 хил.лев.**

курс евро/лев

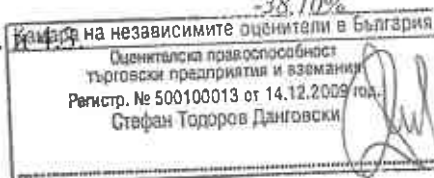
1,95583

**Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление кам**   
**датата на оценката**

**18 888 хил. евро**

Описание	Мерна единица	Вариант 1 на база Претеглена СС	Вариант 2 на база ЧСА към	Вариант 3 На база ДЧПП
Справедлива Стойност	хил.лев	36 942	22 868	44 220
Справедлива Стойност	лева	36 941 928	22 867 800	44 220 155
Брой Акции към	бр.	10 000	10 000	10 000
Справедлива Стойност на 1 акция	лева	3 694,19	2 286,78	4422,02
% на разлика			-38,10%	19,70%

При ограничителни условия посочени в раздел 4.2.



## 1. ВЪВЕДЕНИЕ

### 1.1. Описание на заданието

**Възложител: ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408**

Оценката е извършена от „ Естима - СТД " ЕООД

С екип правоспособни оценители в състав:

- Инж.Стефан Данговски, Рег. № 500100013/2011 за оценка на търговски предприятия и вземания; Рег. №300100020/2009 за оценка на машини и съоръжения ; Рег. №810100356/2011 за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и Рег. №100102036/2011 за оценка на недвижими имоти
- Анелия Илиева , Рег.№100100034/2009 за оценка на недвижими имоти ;

**Допускания и ограничение на отговорността:**

Оценителите, участвали в изготвянето на оценката, нямат интерес в настоящия момент или в бъдеще, свързан с оценяваното дружество, който би могъл да повлияе върху обективността на оценката.

Полученото възнаграждение не е обвързано по никакъв начин със стойностите, посочени в доклада.

Всички съдържащи се в доклада данни за обекта на оценката: документи за собственост, графични данни, финансови отчети, справки, описи, прогнозни финансови отчети и други са приети за достоверни. Те са получени от Възложителя и са считани от оценителския екип за надеждни и достоверни. Оценителите не носят отговорност за достоверността им.

Данните и резултатите от настоящата оценка на ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408 са поверителни и разгласяването им може да стане по преценка и с разрешение на Възложителя на оценката.

Различните величини на стойността, съдържащи се в доклада, се отнасят само към дадената оценка, по нейното приложение и предназначение и не могат да бъдат използвани извън нейния контекст.

#### **ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ**

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

**Декларирам, че:**

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мене лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам, задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

**НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ:**

## 1.2. Обект на оценката

Обектът на оценката е търговското предприятие **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408** , като действащо предприятие, с основни дейности:

- Придобиване , застрояване, и търговия с недвижими имоти , както и други дейности които не са изрично забранени от закона.

## 1.3. Приложение и предназначение на оценката

Предназначение на оценката е определяне на справедливата пазарна стойност на цялото търговско предприятие **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408** , при предположението за запазването му като действащо предприятие, в контекста на основния му предмет на дейност и законовата рамка регулираща дейността.

В настоящата оценка е определена справедлива стойност на **целия собствен капитал** на дружеството.

Изведената стойност **не може** да се използва за формално определяне на стойността на един дял от капитала на дружеството.

**Ефективна дата на оценката, 25/11/2012**

Завършване на доклада, ноември 2012

Пазарна адекватност, до 25/05/2013

*От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.*

## 1.4. Стандарт на стойността, подходи и методи на оценката на стойността

### Стандарт на стойността

Оценката се основава на принципа на справедливата пазарна стойност.

Справедливата пазарна стойност е сумата, срещу която дружеството може да се прехвърли в пряка сделка между информиран и желаещ продавач и информиран и желаещ купувач, при условие, че нито една от страните не е подложена на външен натиск и изчерпателно и достоверно познават имащите отношение факти.

**Общо ограничително условие:** Извеждане на справедлива стойност /пазарна/ на място в употреба, т.е. оценяваните активи са на място, инсталирани, работят и са интегрална част от предприятието. Използват се по предназначение, както се използват при настоящия собственик. Цялата генерирана печалба от дейността се капитализира, т.е. използва се за развитие.

### Приложими подходи/ методи на оценка:

След анализ на бизнеса и състоянието на оценяваното дружество, и предвид целта на оценката, като най-подходящ е приет:

- **Подход на активите,** Метод на чистата стойност на активите;
- **Подход на дохода,** Метод на дисконтираните парични потоци;

### Взети под внимание, но не приложими подходи и методи на оценка:

В резултат на анализа на финансово-икономическото състояние на дружеството, мащабът и спецификата на дейността му и това че дружеството не е публично дружество, оценителският екип прецени, като неприложими в оценката на **ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408** :

- **Пазарния подход** и свързаните с него методи на пазарния аналог, на пазарните множители и пазарната привлекателност. Неприложимостта им произтича от факта, че не съществуват достатъчно аналогични дружества;
- **Методът на капитализирания дивидент.** Настоящата политиката на акционерите е цялата

генерирана печалба да се използва за развитието на дейността и през последните години не е изплащан дивидент;

### **1.5. Информационни източници**

При изготвяне на оценката са ползвани следните основни информационни източници:

- Финансови отчети и разшифровки по тях към 31/10/2012;
- Разшифровка по значими позиции от Баланс и ОПР към 31/12/2011; 31/12/2010; 31.12.2009 и пояснения по разшифровките предоставени от ръководството;
- Неокончателни ГФО към 31/12/2012, 2013 , 2014 и 2015, предоставени от собственика и ръководството, вкл. планове за развитие на дейността ;
- Инвентарен опис за заведените в баланса на дружеството ДМА;
- Документи за собственост на земи и сгради, скици и др.;
- Интервю с ръководството и служители при огледите на активите;
- Информация от интернет страницата на дружеството;
- Собствена информация на оценителите за пазарни стойности на недвижими имоти, движими активи , машини и съоръжения , разходни норми в строителството и др.;
- Стандарти за бизнесоценяване и др.;
- Интернет сайтове:

## 2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

### 2.1. Правен статут

**ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408:** търговско дружество, вписано в Търговски Регистър към Агенция по вписванията Р България с актуално състояние към 25/11/2012, както следва:

1. ЕИК 103874408 20080404174745 История Документи

2. Фирма БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ 20080404174745 История Документи

3. Правна форма Еднолично акционерно дружество 20120820162246 История Документи

4. Изписване на чужд език

BLACK SEA INVESTMENT TRUST 20080404174745 История Документи

5. Седалище и адрес науправление БЪЛГАРИЯ, област Варна, община Варна, гр. Варна 9000 район р-н Одесос, КНЯЗ БОРИЗ I No 82, ет. 2, ап. 3

6. Предмет на дейност

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ И СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЯ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЪОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

10. Представители

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

11. Начин на представяване Заедно

13. Управителен съвет

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

АЛЕКСАНДЪР СИЛВИЯНОВ ИВАНОВ

14. Надзорен съвет

Дата на изтичане на мандата: 08.11.2015

НИКОЛАС ДЕЙВИД ГАЛИВАН

Алистър Майлс Парсънс

Николина Димитрова Лексин

23. Едноличен собственик на капитала

Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 548716, държава: ВИРДЖИНСКИ О-ВИ(бр.)

**Капитал**

31. Размер 10000000 лв.

31а. Акции Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 10000, Номинал: 1000 лв.

32. Внесен капитал 10000000 лв.

**Капиталът на дружеството** е в размер на 10 000 000 лв принадлежаш на Рейнбоу Груп Сървисис Лимитид" международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 10 000 броя акции

Записаният капитал не е изцяло внесен. По отношение на капитала няма вписани особени условия и същия се прехвърля свободно по волята на собствениците на капитала, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство.

Настоящият доклад е изготвен на база предоставени от ръководството на дружеството ФО към 31/12/2011 , 31/10/2012 и прогнозни ГФО за 2012, 2013, 2014 и 2015 години.

### Персонал и управление:

През периода от създаването на дружеството са назначени на работа необходимите работници и служители. Същите са социално и здравно осигурени

### 2.3. Нетекущи /Дълготрайни/ Активи

Годишният финансов отчет на предприятието ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408 , е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети

Отчетен период		31.10.2012
		хил.лв
<b>БАЛАНС</b>		
ДМА	Машини и оборудване	218
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ /Дълготрайни/ АКТИВИ</b>		<b>218</b>

Дружеството в отчета си не оповестява дългосрочни финансови активи;

#### 2.3.1. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, вкл. земи, сгради, съоръжения - Приложение 1

#### 2.3.2. Индентификация и оценка на Нетекущи /Дълготрайни/ Активи, движимо имущество -

### 2.4. Текущи /краткотрайни/ Активи

Отчетен период		31.10.2012
КМА	Материални запаси	10789
	В т.ч. готови апартаменти фаза 1	5429
	Незав.строителство фаза2	5360
КВ	Предоставени заеми	5080
КВ	Вземания и преодставени аванси	1064
ПС	Парични средства	597
РЕП	Разходи за бъдещи периоди	189
<b>ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>13147</b>

### 2.5. Пасиви / Задължения до 1 година към 31/10/2012 г

КП	Задължения към доставчици и клиенти	1 549
КП	Задължения	2 257
КП	Задължения към персонала	47
КП	Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	15
КП	Други	41
КП	Приходи за бъдещи периоди	0
<b>ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ</b>		<b>3 909</b>



## 2.5. Пасиви / Задължения над 1 година

Дългосрочни задължения на предприятието са в размер на 492 хил.лв

## 3. Коментар по финансови отчети и съотношения

На база Отчета за приходите и разходите, през периода до 31/10/2012 при извършваната стопанска дейност е реализирало следните резултати

Отчетен период	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	31/10/212
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
<b>ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ</b>				
Общо приходи от дейността		5221	2864	1 522
Финансови приходи		190	54	3
Общо приходи от дейността				

Отчетен период	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	30.6.2012
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Разходи за материали				18
Разходи за външни услуги		1364	785	381
Разходи за заплати и осигуровки		270	208	209
Разходи за амортизации				50
Други				36
Балансова с-т на продадени активи		3504	1918	1100
Финансови разходи		26	24	3

**Основните рискови фактори за предприятието са свързани с:**

- Дружеството работи при условия на криза ;
- Значителна конкуренция на пазара

**Фактори оказващи положително въздействие за бизнеса на предприятието:**

- Амбициозна програма за управление и създаване на добро име в бранша;
- Реализирани положителни стопански резултати в периода;
- Диверсификация на дейностите и клиентите;
- Добра стратегическа програма за реализиране на по високи доходи и по добра рентабилност от дейността в близките четири години на база разполагаеми мощности

Дружеството планира трайно да генерира положителен финансов резултат, който се отразява като неразпределена печалба, балансираща нарастването на краткотрайните активи във вземания и запаси.

## 4. ОЦЕНКА

### 4.1. Оценка по метода «ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ»

Същността на метода се състои в определяне пазарната стойност на отделните групи активи и пасиви на дружеството. При оценката са ползвани инвентарните описи на дълготрайните материални активи, счетоводни справки и баланс към 31/10/2012.

Методът «Чиста стойност на активите» определя пазарната стойност на предприятието, като оценява пазарната стойност на собствения му капитал по формулата:

$$\text{ЧСА} = (\text{ДА} + \text{КА}) - (\text{Заеми} + \text{Задължения})$$

където: ЧСА – чиста стойност на активите /пазарна стойност на собствения капитал/;

ДА – пазарна стойност на дълготрайните активи;

КА – пазарна стойност на краткотрайните активи.

Като краен резултат се съставя **коригиран баланс**, в който активите и пасивите на дружеството се коригират с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

#### Подходи и методи за оценка на активите и пасивите:

##### Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните материални активи:

За оценка на недвижимите имоти и движимото имущество са използвани минимум два от следните методи на оценяване:

- Подход на разходите – СБО 3 - Метод на разходите за създаване /възпроизводство/ на актива – приложим за оценка на сгради, машини и съоръжения;
- Пазарен подход – СБО 5 - Метод на сравнимите продажби – приложим за оценка на земи ;
- Разходите за придобиване на ДМА се оценяват по себестойност.

При оценката на дълготрайните материални активи са взети предвид: стойността на активите в резултат от тяхното функционално и морално изхабяване, както и пригодността им към ефективна експлоатация.

В часта Други ДМА са включени подобрения върху земите, които подлежат на оценка. За другите елементи, като компютри, офисна техника и други е приета балансовата им стойност.

##### Подходи и методи на оценяване на Дълготрайните нематериални активи:

Нематериалните активи - програмни продукти се оценяват по балансова стойност.

##### Методологически подход при оценка на Краткотрайните материални активи:

При оценка на краткотрайните активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност. Справедливата пазарна стойност е актуализираната отчетна стойност с коефициент за експлоатационна годност и икономическа пригодност на материала.

##### Методологически подход при оценка на Краткосрочните вземания:

Вземанията се оценяват с оглед на тяхната събираемост. Отписване на несъбираемите вземания, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност; редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии.

Вземанията във валута се преоценяват по валутен курс към датата на оценка.

##### Методологически подход при оценка на задълженията:

Принципният подход за оценка на задълженията включва:

- инвентаризация на задълженията;
- открояване на просрочените и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преоценяване на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Оценка на търговско предприятие ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ "   
 ЕИК 103874408 към 25/11/2012

Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД	ЧСА		Корекция		
Отчетен период	31,10,2012		31,10,2012		
	хил.лв		хил.лв		
БАЛАНС					
Земи /терени/	0	0%	8 681	57%	8 681
Сгради и конструкции	0	0%	6 354	42%	6 354
Машини и оборудване	143	66%	58	0%	-85
Съоръжения	75	34%	0	0%	-75
Транспортни средства	0	0%	0	0%	0
Други ДМА	0	0%	29	0%	29
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	0	0%	0	0%	0
ДНМА - права върху собственост	0	0%		0%	0
ДФА - други	0	0%	0	0%	0
ДНМА - програмни продукти	0	0%	0	0%	0
ДФА - дялове и участия	0	0%	0	0%	0
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ	218	100%	15 122	100%	14 904
ВСИЧКО ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ без ДНМА	218		15 122		14 904
		2%		54%	
Материали	10 789	82%	10 789	85%	0
Продукция	0	0%	0	0%	0
Стоки	0	0%	0	0%	0
Незав п-во	0	0%	0	0%	0
Общо КМА	10 789	82%	10 789	85%	0
Вземания от свързани п-я	0	0%	0	0%	0
Вземания от клиенти и доставчици	1 064	8%	745	6%	-319
Данъци за възстановяване	508	4%	508	4%	0
Други краткосрочни вземания	0	0%	0	0%	0
Общо КВ	1 572	12%	1 253	10%	-319
Парични средства	597	5%	597	5%	0
Разходи за бъдещи периоди	189	1%	0	0%	-189
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ	13 147	94%	12 639	95%	-508
		98%		46%	
Задължения към доставчици и клиенти	1 549		1 549		0
Задължения към банки	0		0		0
Задължения към свързани п-я	2 257		2 257		0
Задължения към персонала	47		47		0
Задължения към бюджета /Данъчни и ОП/	15		15		0
Задължения за дивиденди			0		0
Краткосрочно кредитиране - ТЗ			0		0
Годишна вноска по дългоср. кредити			0		0
Други	41		41		0
Приходи за бъдещи периоди	0		0		0
ВСИЧКО КРАТКОТРАЙНИ ПАСИВИ	3 909		3 909		0
		29%		14%	
Нетни краткотрайни активи/(пасиви)	9 238		8 730		-508
Балансово число	13 365		27 761		

## 2. ОПИСАНИЕ НА ОБЕКТА НА ОЦЕНКА

### 2.1. Правен статут

**ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408:** търговско дружество, вписано в Търговски Регистър към Агенция по вписванията Р България с актуално състояние към 25/11/2012, както следва:

1. ЕИК 103874408 20080404174745 История Документи

2. Фирма БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ 20080404174745 История Документи

3. Правна форма Еднолично акционерно дружество 20120820162246 История Документи

4. Изписване на чужд език

BLACK SEA INVESTMENT TRUST 20080404174745 История Документи

5. Седалище и адрес на управление БЪЛГАРИЯ, област Варна, община Варна, гр. Варна 9000 район р-н Одесос, КНЯЗ БОРИЗ I No 82, ет. 2, ап. 3

6. Предмет на дейност

ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ; ХОТЕЛИ И СЪОРЪЖЕНИЯ ЗА РАЗВЛЕЧЕНИЯ; ПОКУПКО-ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; СТРОИТЕЛНА ДЕЙНОСТ; ТУРИСТИЧЕСКА ДЕЙНОСТ; ДОВЕРЕНО УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛИ; КОНСУЛТАНТСКА ДЕЙНОСТ; ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ; РЕСТОРАНТЪОРСТВО И ХОТЕЛИЕРСТВО.

10. Представители

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

11. Начин на представляване Заедно

13. Управителен съвет

САВА НИКОЛОВ СЪБЕВ

ГЕОРГИ ПЕТРОВ ТОДОРОВ

ПОЛ РАЙЛИ

АЛЕКСАНДЪР СИЛВИЯНОВ ИВАНОВ

14. Надзорен съвет

Дата на изтичане на мандата: 08.11.2015

НИКОЛАС ДЕЙВИД ГАЛИВАН

Алистър Майлс Парсънс

Николина Димитрова Лексин

23. Едноличен собственик на капитала

Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид, Чуждестранно юридическо лице, Идентификация 548716, държава: ВИРДЖИНСКИ О-ВИ(бр.)

#### **Капитал**

31. Размер 10000000 лв.

31а. Акции Вид: ПОИМЕННИ, Брой: 10000, Номинал: 1000 лв.

32. Внесен капитал 10000000 лв.

**Капиталът на дружеството е в размер на 10 000 000 лв принадлежаш на Рейнбоу Груп Сървисиз Лимитид" международна компания регистрирана на 19.06.2003 г на осн. 291 от Закона за международните компании на Вирджинските острови съгласно свидетелство за регистрация № 548716 - разпределен на 10 000 броя акции**

**Дисконтирана към момента на оценката терминална стойност**

$$PV \text{ Терминална стойност} = D_{S+1} / (K - g) / (1 + K)^S,$$

където:

K - коефициент на дисконтиране;

g - средногеометричен ръст на ЧПП в следпрогнозния период.

**□ Определяне на коефициента на дисконтиране K**

Определянето на процента на дисконтиране K е извършено по метода натрупване на риска (Build-up approach):

**а. Чрез Коефициент на дисконтиране - Build up approach**

по формулата  $KD = Kf + Km + Ke$

Kf - възвращаемост на безрисковата инвестиция	4,50%	
Km - надбавка на риска на капиталовия пазар	3,50%	8%
Ks - надбавка на риска за инвестиция в конкретното предприятие	1,70%	9,70%
<b>KDa =</b>	<b>9,70%</b>	<b>0,5</b>
KK = KD - g, където g е средно-геометричния ръст за периода	10%	
<b>KK=KD-g</b>	<b>0.00%</b>	

KK - коефициент на капитализация

Надбавката за риска от инвестиция в конкретното предприятие е определена както следва:

Рискови фактори	Вероятен диапазон на	
	Cs	Прето за конкретното предприятие
Ръководство на предприятието	0 ÷ 5%	0,10%
Мащаб (размер) на предприятието	0 ÷ 5%	0,20%
Финансова структура	0 ÷ 5%	0,50%
Продуктова и географска диверсификация	0 ÷ 5%	0,20%
Диверсификация на потребителите	0 ÷ 5%	0,20%
Доходи: прогнозируемост на основата на ретроспективния период	0 ÷ 5%	0,20%
Други специфични рискове	0 ÷ 5%	0,30%

Ks- надбавка на риска за инвестиция в конкретното предприятие 1,70%

**Паричен поток за инвестирания капитал**

Отчетен период	31,10,2012	31,12,2012	31,12,2013	31,12,2014	31,12,2015
Нетна печалба (загуба)	-272	-490	4 078	4 311	12 065
Оперативна печалба+амортизации*EBITDA	-222	-411	4 254	4 487	12 241
Печалба преди лихви и данъци*EBIT	-272	-490	4 078	4 311	12 065
, - Данъци	0	0	-269	-291	-1 066
, +Амортизация	50	60	60	60	60
, - Капиталови разходи	4 679	10	60	-88	60
, - Изменение на оборотния капитал	-10 610	831	3 063	-9 825	-5 242
	-6 153	411	6 992	-5 833	5 877

**Оценка на търговско предприятие ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ "**  
**ЕИК 103874408 към 25/11/2012**

Отчетен период	31,10,2012	31,12,2012	31,12,2013	31,12,2014	31,12,2015
Период в месеци	12	0	2	14	26
Годишен дисконтов процент	9,85%				
Месечен дисконтов процент	0,82%				
Дисконтов фактор	1,0000	0,9838	0,8919	0,8085	0,7330
Темп на нарастване в след прогн. период	0%				
Настояща стойност PV	-6 153	404	6 236	-4 716	4 308
Терминална стойност TV					5966
Настояща стойност на терминална стойност					43 733
<b>Настояща стойност PV ОБЩО</b>					<b>44 220</b>
Справедлива стойност на собствения капитал по подход на дохода					<b>44 220</b>

При прилагане на подхода в конкретното предприятие ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " **ЕИК 103874408** , оценителите изцяло са базирали приходните потоци на предоставени от ръководството на дружеството, прогнозни финансови отчети за 2012, 2013, 2014 и 2015, като те се считат за напълно обосновани и съответстващи на бизнес плановите и инвестиционна програма.. Подробна обосновка за извеждане на стойностите заложили в прогнозните финансови отчети не са предоставени на оценителите, поради което изведените резултати следва да се третират при следните ограничителни условия:

Предвид приложението на оценката резултатът от нея следва да се счита като стойност на целия инвестиран капитал, като би следвало от него да се приспадне, банковото финансиране на дейността на предприятието;

Предвид планираното значителното нарастване на приходите в прогнозния период резултатите и анализите на стойността следва да се преоценяват на всеки 6 месеца;

### 4.3. Заключение за стойността

**Справедлива стойност на търговското предприятие ЕАД " БЛЯК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ ТРЪСТ " ЕИК 103874408 към дата 25/11/2012 година**

**Бляк Сий Инвестмънт Тръст ЕАД**

Метод	Стойност	Тегло	67 088	0,340862977
Чиста Стойност на Активите	22 868	0,3409	7 795	хил.лв.
Дисконтирани парични потоци	44 220	0,6591	29 147	хил.лв.
<b>Претеглена Справедлива Стойност</b>			<b>36 942</b>	<b>хил.лв.</b>
	курс евро/лв			1,95583

**Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление  
кам датата на оценката**

**36 942 хил.лв.**

курс евро/лв

1,95583

**Справедлива Пазарна Стойност, със закръгление кам  
датата на оценката**





КНОБ КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

# Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100013 от 14 декември 2009 год.

**СТЕФАН ТОДОРОВ ДАНГОВСКИ**

роден на 11 септември 1949 год. в с. Староселци, община Искър

**ЗА ОЦЕНКА**

**на търговски предприятия и вземания**

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на  
Лиценз № 8514 от 08.09.1999 год. от Агенцията за приватизация

*Зс ржк с оригинал  
БСНТ 25.11.12 Дел*



.....  
Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ