



## ПАЗАРНА ОЦЕНКА MARKET VALUATION

*Обект на оценка*

**ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ИНДИКАТИВНА БЪДЕЩА СТОЙНОСТ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА 100% ОТ КАПИТАЛА НА БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД ПРИ ХИПОТЕЗАТА НА ОБВЪРЗАНОСТ НА ПРИДОБИВАНЕТО С РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОЕКТ „СВЕТА СОФИЯ”**

**гр. София**

*Дата на доклада*

**17.02.2016 г.**

*Вид доклад*

**ОЦЕНЪЧЕН ДОКЛАД**

*Екземпляр*

**ОРИГИНАЛ - 1 / 2**



## Общи параметри на оценката

Настоящият доклад, както и съдържащите се в него данни, анализи и заключения са резултат от извеждане на индикативна бъдеща стойност на придобиването на 100% от капитала на проектно дружество БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД, ЕИК 202909501 при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект „Света София”, по възлагане на КЕПИТЪЛ КОНСЕПТ ЛИМИТЕД АД.

### Изпълнител

ХЕЛЪНИ КО ООД, ЕИК 131404796 гр. София с Лиценз № 900300180

чрез:

Елена Георгиева Кузова - с правоспособност за извършване оценка на:

- финансови активи и институции, Рег.№ 600100026 на КНОБ<sup>1</sup>;
- търговски предприятия и вземания, Рег.№ 500100279 на КНОБ

Георги Воленов Кузов - с правоспособност за извършване оценка на:

- недвижими имоти, Рег.№ 100100822 на КНОБ;
- търговски предприятия и вземания, Рег.№ 500100689 на КНОБ

### Предмет и цел на оценката

Определяне на индикативна бъдеща стойност на придобиването на 100% от капитала на проектно дружество БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект „Света София” чрез:

- 1) извеждане на индикативна бъдеща стойност на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД при използване на метода на чистата стойност на активите на базата на последен годишен индивидуален отчет на дружеството към 31.12.2015 г. и на неговите дъщерни дружества при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект;
- 2) извеждане на бъдещи стойности на нерегулярни парични плащания по реализация на инвестиционен проект „Многофункционален комплекс Света София”, с. Мусачево, община Елин Пелин, съгласно предварителна бюджетна стойност, разработена по окрупнени цени на базата на наличната проектна документация в идейна фаза и строителния график на СМР към условни дати, определени от Възложителя, свързани със строителния график и етапите на строителство.

### Актуалност и валидност на оценката

Настоящата оценка е ориентирана към текущата дата 14.02.2015 г., като валидността на съдържащите се в нея анализи, заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики на предприятието, се определя на 6 (шест) месеца, считано от фиксирания по-горе времеви момент, към който са актуални представените по-долу параметри за парична и лихвена политика на БНБ:

- обменен курс за 1 EUR спрямо BGN - 1.95583;
- ОЛП – 0.01;
- Средногодишна инфлация (ИПЦ) – (0.01);
- Годишна инфлация от началото на 2015 г. – (0.04);
- Средногодишен индекс на потребителските цени средно – (0.01);

### Източници на информация

- 1) Годишни финансови отчети на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД и на неговите дъщерни дружества;
- 2) Търговски регистър;
- 3) Проектна стойност и строителен график на мултифункционален обект Мусачево, съгласно писмо от проектен мениджър СЕВАНТ ЕЛБУЛ БЪЛГАРИЯ;
- 4) Друга публична информация;

<sup>1</sup> Камара на независимите оценители в България;



## Срок на валидност

Шест месеца от датата на доклада.

## Ограничаващи условия

Съгласно чл.6 ал.3 на ЗНО, оценката представлява становище на независимия оценител относно стойността на обекта за конкретна цел в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, което становище не е задължително за възложителя.

В конкретния случай индикацията за пазарна ценност на оценяван обект се изгражда върху приета база за стойността, която съгласно т.28(а) на приложимите стандарти<sup>2</sup> за оценяване «Рамка на МСО» и т.G1 на МСО 300 «Оценки за целите на финансовото отчитане», следва да отразява цената<sup>3</sup>, която може да бъде получена при продажба на актив или заплатена за прехвърляне на пасив между участници на пазара чрез нормална сделка към датата на нейното измерване (оценяване).

<sup>2</sup> Международни стандарти за оценяване 2011 г. (МСО), ISBN: 978-0-9569313-0-6;

<sup>3</sup> Пазарната стойност е оценената сума, срещу която даден актив може да смени собственика си към датата на оценката чрез сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда. Дефиницията на пазарна стойност следва да се прилага в съответствие със следната концептуална рамка:

- (а) «оценената сума» е цената в парично изражение, която е платима за актива в сделка при пазарни условия. Пазарната стойност е най-вероятната цена, която разумно може да се постигне на пазара към датата на оценката, спазвайки дефиницията за пазарна стойност. Това е най-добрата цена, разумно постижима от продавача и най-изгодната цена, разумно постижима от купувача. Тази оценена цена изрично изключва завишения или занижения поради специални условия или обстоятелства, като нетипично финансиране, разпродажба и споразумения за обратно наемане, специални възнаграждения или отстъпки предоставяни от всяко лице, свързано с продажбата, или всякакви елементи на специална стойност;
- (б) «даден актив може да смени собственика си» се отнася до обстоятелството, че стойността на актива е оценена сума, а не предварително определена сума или реална продажна цена. Това е цена при сделка, която отговаря на всички елементи от дефиницията на пазарна стойност на датата на оценката;
- (в) «към датата на оценката» изисква стойността да е позиционирана във времето - към определена дата. Тъй като пазарите и пазарните условия могат да се променят, към някоя друга дата оценената стойност може да е некоректна или неподходяща. Оценената сума отразява реалното състояние и обстоятелства на пазара към ефективната дата на оценката, а не към минала или бъдеща дата. За целите на дефиницията се приема също така, че смяната на собственика и подписването на договора за продажба се извършват едновременно, без отклонения в цената, каквито реално може да има;
- (г) «между желаещ купувач» се отнася до лице, което е мотивирано, но не и принудено да купи. Такъв купувач не е нито нетърпелив, нито решен да купи на всяка цена. Този купувач също така купува съобразно реалностите на текущия пазар и текущите очаквания за пазара, а не според въображаем или хипотетичен пазар, чието съществуване не може да бъде доказано или очаквано. Предполагаемият купувач няма да плати цена по-висока от тази, която иска пазарът. Сегашният собственик е сред тези, които съставляват «пазара»;
- (д) «и желаещ продавач», тоест не прекалено нетърпелив или изпаднал в принуда продавач, готов да продаде на всяка цена, нито пък готов да задържа продажбата до постигане на цена, считана за нереалистична при текущия пазар. Желаящият продавач е мотивиран да продаде актива при пазарни условия при най-добрата цена, която може да се постигне при открит пазар след подходящ маркетинг, каквато и да е тази цена. Фактическите обстоятелства на реалния собственик не са част от неговите съображения, тъй като желаещият продавач е хипотетичен собственик;
- (е) «чрез сделка при пазарни условия» означава сделка между страни, които нямат особена или специална връзка - например компания майка и дъщерни компании или собственик и наемател - която би направила ценовото равнище нетипично за пазара или завишено поради елемент на специална стойност. Приема се, че сделката по пазарна стойност е между несвързани лица, всяко от които действа независимо;
- (ж) «след подходящ маркетинг» означава, че активът е бил експониран на пазара по най-подходящия начин, за да бъде продаден на най-добрата цена, разумно постижима в съответствие с определението на пазарна стойност. Приема се, че начинът за извършване на продажбата е най-подходящ с оглед получаването на най-добрата цена на пазара, до който продавачът има достъп. Времето на експониране не е строго определен период, а варира според вида на актива и пазарните условия. Единственият критерий е този, че следва да е осигурено достатъчно време, за да може активът да стигне до вниманието на подходящ брой участници на пазара. Периодът на експониране е преди датата на оценката;
- (з) «при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно», т.е. приема се, че желаещият купувач и желаещият продавач са информирани в разумна степен за вида и характеристиките на актива, реалните и потенциални начини за използване на актива и състоянието на пазара към датата на оценката. Приема се също така, че всеки от тях използва тази информация благоразумно, за да постигне цена, която е най-изгодна за неговата позиция в сделката. Благоразумието се оценява на база състоянието на пазара към датата на оценката, а не от по-благоприятната позиция на по-късна дата, при която имаме поглед върху минали събития;
- (и) «и без принуда» изисква всяка страна да е мотивирана за встъпване на сделката, но без да е принудена или изнудена да я осъществи.

Концепцията за пазарна стойност предполага цена, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да е международен или местен. Пазарът може да се състои от множество купувачи и продавачи, или да се характеризира с ограничен брой участници. Пазарът, на който активът се експонира за продажба, е нормалният пазар за търговия с такива активи.

Пазарната стойност на актива отразява неговата най-пълноценна и най-добра употреба. Най-пълноценната и най-добра употреба е тази, при която активът постига своята максимална производителност и която е възможна, правно допустима и финансово реализуема. Най-пълноценната и най-добра употреба може да е продължение на съществуващото използване на актива или алтернативно използване. Тя се определя от употребата, която участникът на пазара би имал предвид за този актив при определяне на цената, която е готов да предложи.

Най-пълноценната и най-добра употреба на актив оценяван самостоятелно може да е различна от най-пълноценната и най-добра употреба на актива като част от група, когато трябва да се отчете приносът на този актив към общата стойност на групата. При определянето на най-пълноценната и най-добра употреба следва да се вземе предвид следното:

- (а) за да се установи дали употребата е възможна, трябва да се прецени какво би се считало за разумно от участниците на пазара,
- (б) за да се спазва изискването за правна допустимост, необходимо е да се вземат предвид всички нормативни ограничения за използването на актива, например устройственото предназначение на територията,
- (в) изискването за финансова реализуемост налага да се прецени дали едно алтернативно използване, което е физически възможно и правно допустимо, може да донесе достатъчна възвръщаемост за един типичен участник на пазара, над възвръщаемостта при съществуващата употреба, след като се вземат предвид разходите по преустройство за такова използване.



Представената по-горе база за стойността, отразява в пълната концептуалната рамка за дефиниране на същността и за приложимостта на оценяваната възмездност в съответствие с условията, съдържащи се в т. 30÷31 на приложимите стандарти за оценяване «Рамка на МСО».

Притежаването на настоящия доклад или копие от него не предполага наличие на права за цялостна или частична негова публикация, което изключва и възможността за използването му от трети лица без да са предварително упълномощени за това от възложителя на оценката или действащи по силата на надеждно приложен закон.

Представените в доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на настоящата оценка и имат актуален характер в рамките на фиксирания по-горе срок на валидност, през който очакванията за изменения в ценовите нива на пазара са в граници на отклонението до  $\pm 10\%$ .

Изложените данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне под формата на писмен доклад, не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т.ч. и права върху интелектуална собственост.

Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта за оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него, в този смисъл крайното възнаграждение за изготвяне на оценката не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или умишлено направляване на стойността с цел облагодетелстване и/или постигане на финансови ефекти от последващи (бъдещи) събития.

Оценителят не може да предоставя на трети лица информация свързана с данните и резултатите от настоящата оценка, както и косвена информация, която би могла да навреди на интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или нарочни пълномощия.

Предоставената за нуждите на оценката информация за оценявания обект е приета, анализирана и интерпретирана от оценителя в съответствие със специфичните нужди на извършваната оценка и в констативен аспект не може да бъде потвърдена от него, с което никаква представителност, гаранция и/или отговорност не може да се очаква, че ще бъде официализирана чрез съдържанието на настоящия писмен оценителски доклад.

Оценителският доклад е при хипотезата на обвързаност на придобиването на акциите на проектното дружество с реализацията на инвестиционния проект, при зададени параметри от Възложителя. При промяна на хипотезата или на който и да е от параметрите на заданието, резултатите не биха били идентични с тези в настоящата разработка на доклада. Конкретният механизъм на обвързаност между стойността на проектната компания, притежател на приоритетен инвестиционен проект „Света София” и ресурсното осигуряване на реализацията на проекта, като елемент на бъдеща сделка, не е предмет на настоящия доклад;

Възложителят или крайният потребител на оценката, в съответствие с регулацията на цитирания по-горе чл.6, ал.3 на ЗНО, не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен или подразбиращ се съвет от оценителя по отношение на възможни решения за осъществяване на разпоредителни действия с оценявания обект в неговата цялост или частична съставност.

Независимо от изложените по-горе ограничаващи условия и предпоставки, свързани с изготвяне на оценката, оценителя е представил самостоятелна декларация съгласно изискванията по чл.21 ал.1 на ЗНО, която е приложена в настоящия доклад, след раздела с изведените резултати.



## Профил на придобивано дружество

### Актуална правна информация

#### "БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД" АД

Общ статус    Актуален учредителен акт    Действителни собственици    Дело    Указания

#### Основни обстоятелства

1. ЕИК/ЕИК	202909501	20140128150453	История	Документи
2. Фирма	БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД	20140128150453	История	Документи
3. Правна форма	Акционерно дружество	20140616101302	История	Документи
4. Изписване на чужд език	BULGARIA DEVELOPMENT /HOLDINGS/ LIMITED JSC	20140128150453	История	Документи
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1784 район р-н Младост "Цариградско шосе" No 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, офис В	20150115140311	История	Документи
6. Предмет на дейност	Строителство, изграждане и експлоатация на хотели, комплекси и жилищни сгради, инвестиране в международни проекти и изграждане на съоръжения, консултантска дейност, представителство и посредничество, външна и вътрешна търговия, както и всяка друга дейност, разрешена от закона.	20140128150453	История	Документи
10. Представители	Чи Шан Канни Леунг Пуи Сзе Джози Лок Хо Йее Юнис Чан	20150205160226	История	Документи
11. Начин на представяване	Друг начин: заедно и поотделно	20140616101302	История	Документи
12. Съвет на директорите	Дата на изтичане на мандата: 10.01.2017 ПУИ СЗЕ ДЖОЗИ ЛОК ЧИ ШАН КАННИ ЛЕУНГ Хо Йее Юнис Чан	20150423155406	История	Документи
23. Едноличен собственик на капитала	Заличено обстоятелство	20140616101302	История	Документи
<b>Капитал</b>				
31. Размер	10634240 лв.	20141230105629	История	Документи
31а. Акции	Акция: Вид: обикновени поименни, Брой: 10634240, Номинал: 1 лв.	20141230105629	История	Документи
32. Внесен капитал	10634240 лв.	20141230105629	История	Документи

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

### Капитал и акции

	Размер
30.12.2014 г. 10:56:29	10634240 лв.
28.1.2014 г. 15:04:53	50000 лв.

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

	Внесен капитал
30.12.2014 г. 10:56:29	10634240 лв.
28.1.2014 г. 15:04:53	50000 лв.

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;



## Акции

Акции	
30.12.2014 г. 10:56:29	Акция: Вид: ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ, Брой: 50000, Номинал: 1 лв. - Заличено обстоятелство Акция: Вид: обикновени поименни, Брой: 10634240, Номинал: 1 лв.
28.1.2014 г. 15:04:53	КОРЕКЦИЯ Акция: Вид: ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ, Брой: 50000, Номинал: 1 лв.

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

### Акционери и акционерна структура

Към датата на доклада, 17.02.2016 г., акционерите на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД са, както следва:

- 1) **Бетър Краун Лимитид**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, с рег. № 2103577, със седалище и адрес на управление - Хонг Конг, Уанчай, 188 хенеси Роуд, ет. 11, кула 188, представлявано от директора Минг Ю Чинг, гражданин на Китай, роден на 26.09.1966 г., притежаващ паспорт № K02549974/31.01.2012 г., Имиграционна служба на Специален Административен Район Хонг Конг;
- 2) **Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитид**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2210937, със седалище и адрес на управление – стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Хо Йе Юнисе Чан, родена на 22.08.1975 г., притежаващ паспорт № K03673270/10.10.2013 г., Специален Административен Район на Китай;
- 3) **Бест Уел Кепитъл Инвестмънт Лимитид**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2209338, със седалище и адрес на управление – стая 2008, етаж 20, Уиндзор Хаус, 311 Глаучестър Роуд, Каусуей Бей, Хонг Конг, представлявано от директора и законен представител – г-жа Пуи Сзе Джози Лок, родена на 22.09.1976 г., притежаваща паспорт № K03669779/08.10.2013 г. от властите на Хонг Конг, Специален Административен Район на Китай;
- 4) **Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано в Регистъра на търговските дружества на Хонг Конг, с рег. № 2199258, със седалище и адрес на управление – ет.13, Китайски Аероспейс Център, 143 Хой Бун Роуд, Клуи Тонг, Хонг Конг, представлявано от директора Ки Хунг Ма, гражданин на Китайска Народна Република, роден на 19.03.1961 г. в Хонг Конг, притежаващ паспорт № KJ0061971, издаден на 24.07.2008 г. от Имиграционна служба на Специален Административен Район Хонг Конг, валиден до 24.07.2018 г.;
- 5) **Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед**, дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Хонг Конг, регистрирано с рег. № 2219752, със седалище и адрес на управление – Фар Ийст Консорциум Билдинг, 121 Де Воа Роуд, Централ, Хонг Конг, представлявано от директора Мо Йее Едит Ли, роден на 29.12.1954 г., притежаващ постоянна лична карта № D103141(5)/28.12.2004 г., Хонг Конг;
- 6) **Профит Бест Инвестмънтс Лимитед**, дружество регистрирано по законите на Макао, с рег. № SO17541, със седалище и адрес на управление – Авенида Да Праиа Гранде № 409, Едифицио Чайна Лоу 22 Андар, Макао, Китай, представлявано от директорите Чи Шан Канни Леунг, родена на 29.06.1968 г., притежаваща паспорт № KJ0248624/18.07.2012 г. от властите на Хонг Конг, Специален Административен Район на Китай и Хо Йе Юнисе Чан, родена на 22.08.1975 г., притежаваща паспорт № K03673270/10.10.2013 г. Хонг Конг, Специален Административен Район на Китай;



Към датата на доклада, 17.02.2016 г., акционерната структура е, както следва:

Акционери	Брой акции в капитала на БДХЛ	% от капитала на БДХЛ
Бетър Краун Лимитид	3 190 272	30,00 %
Кепитъл Гранд Корпорейшън Лимитид	212 684	2,00 %
Бест Уел Кепитъл Инвестмънт Лимитид	319 027	3,00 %
Гранд Райс Интернешънъл Инвестмънт ЛТД	531 712	5,00 %
Лоял Пауър Инвестмънт Лимитед	212 685	2,00 %
Профит Бест Инвестмънтс Лимитед	6 167 860	58,00 %
Общо:	10 634 240	100,00 %

### Структура на групата

Структурата на Групата БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТИД (Групата) включва БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД като дружество майка и следните дъщерни дружества:

- Света София Ризорт ЕООД, ЕИК 202868809;
- Витоша Интернешънъл ЕООД, ЕИК 203045119;
- Модерн Инвестмънт ЕООД, ЕИК 203044790;
- Профит Уел Пропъртис, ЕИК 203045038;
- Голф Клуб ЕООД, ЕИК: 121551404;

Участието на дружеството майка в дъщерните дружества е 100%.

Предметът на дейност на дъщерните дружества е, както следва:

- Света София Ризорт ЕООД – изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове, инвестиране в международни проекти и консултации, както и всяка друга разрешена от закона дейност. Дружеството е придобито на 26.05.2014 г. промяната в собствеността е вписана на 30.05.2014 г. Дружеството е регистрирано с капитал от 1 хил. лв.;
- Витоша Интернешънъл ЕООД – изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове, инвестиране в международни проекти и консултации; дружеството подпомага реализацията на инвестиционния проект и ще има ангажимент по отношение на административните дейности и управлението на персонала; датата на придобиване е дата на учредяване – 07.05.2014 г. Дружеството е регистрирано с капитал от 1 хил. лв.;
- Модерн Инвестмънт ЕООД – изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове, инвестиране в международни проекти и консултации; дружеството извършва част от дейността по изграждане и реализация на мултифункционален проект Св. София по отношение на: управление на проектирането, строителството, разходите; планиране и бюджетиране; датата на придобиване е дата на учредяване – 07.05.2014 г. Дружеството е регистрирано с капитал от 1 хил. лв.;
- Профит Уел Пропъртис ЕООД – изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове, инвестиране в международни проекти и консултации; дружеството ще извършва част от дейността по реализация на мултифункционален проект Св. София; датата на придобиване е дата на учредяване – 07.05.2014 г. Дружеството е регистрирано с капитал от 1 хил. лв.;
- Голф Клуб ЕООД – изграждане и експлоатация на спортни съоръжения, на спортноразвлекателни центрове и на търговски комплекси към тях, маркетингова и търговска дейност. Дата на придобиване – 04.06.2015 г. Дружеството е регистрирано с капитал от 26 311 хил. лв.;



## **Управление**

Органи на управление на Дружеството са:

- Общо събрание;
- Съвет на директорите;

## **Дейност**

Основната дейност на дружеството майка и неговите дъщерни дружества, регистрирани на територията на Република България, е изграждане и експлоатация на хотели и жилищни сгради, голф игрища и клубове, инвестиране в международни проекти и консултации и е ориентирана към реализацията на приоритетен инвестиционен проект - „Ваканционно-развлекателен комплекс Света софия – община Елин Пелин”. Дружеството е титуляр на Сертификат на проекта № П-2/04.08.2014г., МИЕ - „Ваканционно-развлекателен комплекс Света софия – община Елин Пелин”.

Като част от своята инвестиционна програма през 2014/2015 г. закупува 100% от дружествените дялове на дружество Голф Клуб ЕООД, собственик на Голф игрище Света София, землището на с. Равно поле.



**Финансови параметри****Балансова информация**

БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД, ЕИК 202909501 БАЛАНС	Индивидуални отчети		
	31,12,2014 BGN,000	30,09,2015 BGN,000	31,12,2015 BGN,000
<b>АКТИВИ</b>			
Нетекущи активи (НА)			
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 434	1 595	6 384
Дълготрайни нематериални активи в процес на изграждане	0	16	16
Аванси за придобиване на инвестиции	5 904	0	0
Инвестиции в дъщерни дружества	4	9 213	9 213
Предоставени дългосрочни заеми	1 691	1 691	1 808
Дългосрочни вземания от свързани лица	2 471	14 683	15 182
Активи по отсрочени данъци	31	31	44
Общо НА	11 535	27 229	32 647
Текущи активи (ТА)			
Търговски вземания	6	555	6
Данъци за възстановяване			725
Други вземания	8 851	128	499
Парични средства и еквиваленти	415	60	361
Общо ТА	9 272	743	1 591
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>20 807</b>	<b>27 972</b>	<b>34 238</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен акционерен капитал	10 634	10 634	10 634
Непокрита загуба	-529	-650	-649
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>10 105</b>	<b>9 984</b>	<b>9 985</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Нетекущи задължения (НЗ)			
задължения към свързани лица	9 359	16 609	19 359
Общо НЗ	9 359	16 609	19 359
Текущи задължения (ТЗ)			
Краткосрочни задължения по вноски от акционерите	1 063	1 063	0
Търговски задължения към свързани лица	88	131	3 637
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	154	154	1 135
Търговски задължения	20	25	5
Задължения за данъци	0	0	109
Други текущи задължения към свързани лица	0	0	8
Други текущи задължения	18	6	0
Общо ТЗ	1 343	1 379	4 894
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>10 702</b>	<b>17 988</b>	<b>24 253</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>20 807</b>	<b>27 972</b>	<b>34 238</b>
Брой акции	10 634 240	10 634 240	10 634 240
Номинал	1,00	1,00	1,00
<b>Чиста балансова стойност на активите (ЧБСА)</b>	<b>10 105</b>	<b>9 984</b>	<b>9 985</b>
<b>Балансова стойност на 1 акция</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>

Източник: ГФО на дружеството към 31.12.2014 г., оперативен отчет към 30.09.2015 г., ГФО към 31.12.2015 г.;

Отчет за приходи и разходи

БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД, ЕИК 202909501 ПРИХОДИ РАЗХОДИ (ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД)	28.01.2014- 31.12.2014 BGN,000	30.09.2015 BGN,000	31.12.2015 BGN,000
<b>ПРИХОДИ</b>			
Приходи	0	0	83
Други доходи/(загуби) от дейността, нето	-4	82	0
разходи за външни услуги	-322	-189	-200
Други разходи за дейността	-149	0	0
Загуба от оперативна дейност	-475	-107	-117
финансови приходи	20	0	121
Финансови разходи	-105	-14	-137
Финансови приходи/(разходи), нето	-85	-14	-16
Загуба преди данък върху печалбата	-560	-121	-133
Икономия от данък върху печалбата	31	0	13
<b>Загуба за годината</b>	<b>-529</b>	<b>-121</b>	<b>-120</b>
Друг всеобхватен доход	0	0	0
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>	<b>-529</b>	<b>-121</b>	<b>-120</b>

Източник: ГФО на дружеството;

Забележка: последният оповестен консолидиран финансов отчет на България Дивелопмънт (Холдингс) Лимитед АД е от 31.12.2014 г. Собственият капитал по консолидирания баланс от 2014 г. е в размер на 10 036 хил.лв. Към датата на изготвяне на доклада консолидиран отчет за финансовото състояние на дружеството към 31.12.2015 г. не е изготвен.

**Приоритетен инвестиционен проект Света София**Местоположение

Имотът се намира в Мусачево, България на 16 км от столицата София, на 30 минути от летище София. Съгласно статута на проекта има договореност с българското правителство за изграждане на нова магистрала между летището и Курортния комплекс.

Описание

Проектът ще се реализира на три етапа. На този първи етап на изграждане проектът включва 3000 стаи в 5-звезден хотел, 1000 стаи в 4-звезден хотел, казино, търговски център, изложбен център, закрит игрален център, закрит воден парк, театър, зала и други съоръжения.

Срок за изграждане – 3.5 годиниСтойност на инвестицията – 920 032 413 ЕвроСтроителната стойност на проекта е по окрупнени строителни цени;



## Профил на Придобиващото дружество (Купувач)

### Актуална правна информация

#### "Кепитъл Концепт Лимитед" АД

Общ статус	Обявени актове	Актуален учредителен акт	Дело	Назначения	Указания
Основни обстоятелства					
1. ЕИК/ЛИК	200478388	20081118111211	История	Документи	
2. Фирма	Кепитъл Концепт Лимитед	20150608095957	История	Документи	
3. Правна форма	Акционерно дружество	20081118111211	История	Документи	
4. Изписване на чужд език	Capital Concept Limited	20150608095957	История	Документи	
5. Седалище и адрес на управление	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1784 район р-н Младост Цариградско шосе No 115Г, Бизнес сграда МЕГАПАРК, ет. 5, ап. офис В	20150608095957	История	Документи	
6. Предмет на дейност	Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български ичуждестраннидружества; придобиване, управление и продажба наакции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, бальнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволяваизвършването ѝ преди това.	20140703165345	История	Документи	
10. Представители	Пуи Сзе Джози Лок Хо Йее Юнис Чан	20150608095957	История	Документи	
11. Начин на представяване	Поотделно	20140703165345	История	Документи	
12. Съвет на директорите	Дата на изтичане на мандата: 27.06.2019 Пуи Сзе Джози Лок Хо Йее Юнис Чан Пей Так Ман	20150724131019	История	Документи	
17. Специални условия	публично дружество	20090530083427	История	Документи	
Капитал					
31. Размер	50000 лв.	20081118111211	История	Документи	
31а. Акции	Прав: Всички акции образуват един клас от обикновени безналични поименни акции с право на глас. Акция: Вид: обикновени безналични поименни с право на глас, Брой: 50000, Номинал: 1 лв.	20081118111211	История	Документи	
32. Внесен капитал	50000 лв.	20081118111211	История	Документи	

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

Уелкъм Холдингс АД-София (WCO) е променило името си, считано от 08.06.2015 г. В Търговския регистър при Агенция по вписванията е въведена промяната във фирменото наименование. Новото име на дружеството е Кепитъл Концепт Лимитед АД /Capital Concept Limited JSC/.

**Капитал и акции****Размер**

	Размер
18.11.2008 г. 11:12:11	50000 лв.

**Акции**

	Акции
18.11.2008 г. 11:12:11	Права: Всички акции образуват един клас от обикновени безналични поименни акции с право на глас. Акция: Вид: обикновени безналични поименни с право на глас, Брой: 50000, Номинал: 1 лв.

**Внесен капитал**

	Внесен капитал
18.11.2008 г. 11:12:11	50000 лв.

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

**Предмет на дейност****Предмет на дейност**

	Предмет на дейност
03.7.2014 г. 16:53:45	Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български ичуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на акции, облигации, и всякакви видове деривативни ценни книжа; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружеството участва; финансиране на дружества, в които дружеството участва; придобиване, строеж, ремонт и управление на недвижими имоти; хотелиерска, ресторантьорска, туристическа и туроператорска дейност, предлагане на спортни и рекреационни услуги, балнеолечебна дейност, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.
18.11.2008 г. 11:12:11	Сделки на придобиване, управление и разпореждане с недвижими имоти и вещи права върху тях; производство, внос, износ и търговия с продукти; сделки на придобиване, управление и разпореждане с дялове/акции от други дружества, както и всякаква друга дейност, незабранена от закона. В случай, че за извършването на определена дейност се изисква разрешение или лицензия, Дружеството предприема извършването ѝ след получаването на съответното разрешение или лицензия, освен ако законът позволява извършването ѝ преди това.

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

Основната дейност на Дружеството е от инвестиционен характер. Предметът на дейност на Дружеството е изграждане, придобиване и управление на проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения. Тези инвестиции ще бъдат осъществявани основно чрез:

- директна покупка на отделни проекти в процес на изграждане или проекти в предстартов етап, за които се търси финансиране от стратегически инвеститор;
- директна покупка на отделни недвижими имоти, на които проектите ще бъдат разработени и изградени от начало до край от Дружеството;
- придобиване на мажоритарно акционерно или дялово участие в дружества, изграждащи проекти със смесен характер, включващи търговски, хотелски, изложбени, конгресни, офисни, концертни и спортни площи и съоръжения, в това число футболни стадиони, голф игрища и др.;
- придобиване на мажоритарни или миноритарни участия в търговски дружества, инвестиращи в сферата на недвижимите имоти, включително и в такива, които придобиват имоти посредством придобиването на вземания, обезпечени с имоти, както и чрез покупката на ограничени вещни права (право на строеж и други)

**Специални условия****Специални условия**

30.5.2009 г. 08:34:27

публично дружество

Източник: Търговски регистър, Агенция по вписванията;

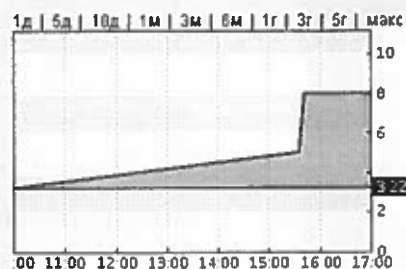
Кепитъл Концепт Лимитед АД (старо наименование „Уелкъм Холдингс“ АД) е акционерно дружество с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). С Решение №400 - ПД от 29.04.2009г. КФН вписва „Уелкъм Холдингс“ АД като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН.

**Кепитъл Концепт Лимитед АД (WCO / WCO)**

20 Май 2015 15:43 8.00 ▲ 4.773 (▲147.91%)

[Отпирване](#) | [Графика](#) | [Ценова статистика](#) | [Консенсус](#) | [Новини](#) | [Съобщения](#) | [Отчети](#) | [Коефициенти](#) | [Профил](#) | [Форум](#)
[Добави сделка](#)

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Дневен обем (лева)	Последна сделка
8.00	▲4.773	▲147.91%	260 250	20 Май 2015 15:43
Цена на предходно затваряне		3.227	Дневен обем (% от капитала/акции)	100.00% / 50 000
Най-висока дневна цена		8.000	Средно дневен обем (лева/акции)	4 003 / 769
Най-ниска дневна цена		4.900	Пазарна капитализация	400 000
Най-висока 52-седмична цена		8.00	Брой емитирани акции	50 000
Най-ниска 52-седмична цена		4.90	P/E	-
52-седмично изменение		▲147.91%	P/B	0.43
Изменение от началото на годината		▲147.91%	Beta/Adj Beta	-/-



Реклама

**Изменение на цената**

в абсолютна стойност | в проценти

	1 ден	5 дни	1 месец	3 месеца	От нач. на год.	1 година
Спрямо началото на периода	▲4.77	▲4.77	▲4.77	▲4.77	▲4.77	▲4.77
Спрямо максималната за периода	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Спрямо минималната за периода	▲3.10	▲3.10	▲3.10	▲3.10	▲3.10	▲3.10
Спрямо среднопретеглената за периода	▲2.80	▲2.80	▲2.80	▲2.80	▲2.80	▲2.80

**Изменение на цената**

в абсолютна стойност | в проценти

	1 ден	5 дни	1 месец	3 месеца	От нач. на год.	1 година
Спрямо началото на периода	147.91%	147.91%	147.91%	147.91%	▲147.91%	147.91%
Спрямо максималната за периода	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Спрямо минималната за периода	▲63.27%	▲63.27%	▲63.27%	▲63.27%	▲63.27%	▲63.27%
Спрямо среднопретеглената за периода	▲53.70%	▲53.70%	▲53.70%	▲53.70%	▲53.70%	▲53.70%

**Емисия варианти**

Купувачът е издал проспект, одобрен с решение № 348-Е/07.05.2015г. от българската Комисия за Финансов Надзор за публично предлагане на варианти, които ще бъдат записани от чуждестранни инвеститори – акционерите в Купувача и очаква да набере парични средства за Придобиването и последващи инвестиции в Проектното дружество от: а) записването на варианти и б) упражняване на правата по вариантите от вариантърите, включително но не само от чуждестранните инвеститори.

След подадено заявление от страна на Кепитъл Концепт Лимитед АД (WCO), СД на БФБ – София АД е допуснала до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент за борсово търгувани продукти на БФБ-София АД, емисия варианти при следните параметри:

- Емитент: Кепитъл Концепт Лимитед АД
- ISIN код: BG9200001154;
- Размер на емисията: 1 375 000 лева;
- Брой варианти: 1 375 000 000 броя;
- Номинална стойност на един вариант: 0.001 лева;
- Вид на вариантите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми;
- Присвоен борсов код: WCOA;



ХЕЛЪНИ КО ООД

Лиценз № 900300180/23.10.2013

Доклад за резултатите от извършена оценка на бъдещата стойност на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД

Дата на оценка : 17.02.2016 г.

14 / 21

- Поръчките за покупка и продажба се въвеждат с минимална стъпка на котиране с точност от три знака след десетичната запетая.

- Датата на въвеждане за търговия е 22.06.2015 г.;

- Определената от заявителя индикативна референтна цена за първата търговска сесия е 0,001 лв.

CAPITAL CONCEPT LIMITED AD

Datafeed is 3 min. delayed

Choose an issue:

WCO

WCOA

Issuer Profile	Market Information	News	Financial Reports	General Shareholders' Meetings
----------------	--------------------	------	-------------------	--------------------------------

Issue Information		Last Cash Dividend	
BSE Code	WCOA	Year	
ISIN Code	BO9200001154	Dividend	
Security Type	Warrants	Shareholders' Meeting Date	
Number of Securities Issued	1 375 000 000	First Payment Date	
Nominal Value	1.00	Gross Dividend	
Currency	BGN	Net Dividend (for local natural persons only)	
First Trading Date	22-06-2015	Gross Dividend / Nominal (%)	
Market	Exchange Traded Products Segment	Gross Dividend / Last Price (%)	

## Last trading session results

Trading phase: ENDTR

Orders (real time) Trades

BSE Code	Volume (Lots)	Previous Close	Last	High	Low	Average	Change(%)
WCOA		0.001					

## Historical Data and Financial Ratios

Financial ratios provided by X3 ANALYSES

1 month	3 months	6 months	1 year	Select Period	ROA	N.A.	ROA cons	N.A.
Start Price -	BGN	2015.06.22			ROE	N.A.	ROE cons	N.A.
Last Price -	BGN	2016.02.05			ROA/EBIT	N.A.	ROA/EBIT cons	N.A.
MAX Price -	BGN	2015.06.22			ROE/EBIT	N.A.	ROE/EBIT cons	N.A.
MIN Price -	BGN	2015.06.22			Asset turnover	N.A.	Asset turnover cons	N.A.
Percent Change					Current ratio	N.A.	Current ratio cons	N.A.
Value Change					D/E	N.A.	D/E cons	N.A.
Market Capitalization -	N.A.	BGN	2016.02.05					



## Методи за оценка, оценъчни анализи и резултати

### Методология за оценка на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД

#### Приложими методи

За целите на настоящото задание са приложени следните методи и техники:

- метод Чиста стойност на активите за извеждане на настоящата стойност на 100% от капитала на дружеството и на една негова акция;
- извеждане на бъдещата стойност на 100% от капитала на дружеството (и на една негова акция) към условна дата 01.08.2019 г. чрез използване на сложнолихвен фактор;

#### Метод чиста стойност на активите

*Обща постановка на модела:*

Подходът на активите се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото придобиване във вида и състоянието, в което се намира към датата на оценката. Основна предпоставка при използването на този метод е, че предприятието ще продължи да съществува и функционира със същия предмет на дейност.

Технологията на оценка по метода се стреми към преизчисляване на баланса, като стойността на активите и пасивите се коригират с тяхната справедлива стойност. Методът се насочва към стойността на предприятието при хипотетична продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба.

Техниката по този метод се реализира чрез привеждане на всички активи и пасиви в съответствие с текущата им пазарна стойност към датата на оценката, като от сумата на пазарно оценените активи се приспада сумата на пазарно оценените пасиви, базово основно равенство:

$$\text{Собствен капитал} = \text{Активи} - \text{Привлечен капитал (Пасиви)}.$$

В процеса на прилагането на този метод се използва специфична трансформация на счетоводния баланс, при който съставните му елементи - активи и пасиви, се коригират съобразно базата за пазарна стойност. В резултат на тази процедура се получава т.н. нормализиран баланс.

Методът на нетната (чистата) стойност на активите се състои в изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество като приведената към справедлива стойност на собствения капитал на дружеството (базиран на последния финансов отчет) се раздели на общия брой акции в обръщение.

$$P = \frac{A - L - PS}{N}$$

където:

- $P$  - стойността на обикновените акции на оценяваното дружество
- $A$  - активи
- $L$  - задължения
- $PS$  - стойност на привилегированите акции
- $N$  - общ брой обикновени дялове (акции) в обръщение

Методът е приложим при холдингови и други инвестиционни компании, както и при оценка на мажоритарни пакети акции.

#### Извеждане на бъдеща стойност на чрез използване на сложнолихвен фактор

*Обща постановка на модела:*

Привеждането на настоящата стойност на парите към съответстващата им се бъдеща стойност е въз основа на концепцията за изменението на стойността на парите във времето. В монетарен смисъл това означава, че паричния поток днес е по ценен от паричен поток в бъдеще, т.е. парите променят своята стойност във времето. Освен този фактор съществуват и други фактори, които редуцират стойността на парите във времето:



- инфлация;
- риск;
- предпочитание за ликвидност (лекотата с която един актив може да бъде превърнат в пари без съществено да се намали стойността му);

Техническият инструментариум за привеждане на сегашната към бъдеща стойност към даден момент е чрез използване на сложнолихвен фактор по формулата:

$$FV = PV (1 + r)^n, \text{ където:}$$

FV – бъдещата стойност на капитала;

PV – сегашна стойност на капитала;

r – годишната норма на нарастване на капитала (лихвата) – представена в % или като десетична дроб;

n – Продължителността на периода, през който средствата ще бъдат инвестирани (изплащани);

$(1+r)^n$  – сложнолихвен фактор;

Посоченият по горе алгоритъм е реципрочен на привеждането на дадена бъдеща стойност към настояща стойност (PV):

$$PV = FV \frac{1}{(1 + r)^n} = \frac{FV}{(1 + r)^n}.$$

**Методология за извеждане на бъдещи стойности на многопериодни нерегулярни променливи парични потоци от плащания на настоящата проектна стойност в процеса на реализация на инвестиционния проект Света София, с. Мусачево, общ. Елин Пелин**

**Приложим метод**

$$FVa = P(1+R)^1 + P(1+R)^2 + P(1+R)^3 + ..... + P(1+R)^{N-1}$$





## Оценъчни анализи и резултати

### Метод чиста стойност на активите за оценка на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ ЛИМИТЕД АД

	Индивидуални отчети				
БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТИД АД, ЕИК 202909501 БАЛАНС	31.12.2014 BGN,000	31.12.2015 BGN,000	Корекция BGN,000	17.02.2016 BGN,000	Забележка
<b>АКТИВИ</b>					
<b>Нетекущи активи (НА)</b>					
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	1 434	6 384	0	6 384	Балансова стойност
Дълготрайни нематериални активи в процес на изграждане	0	16	0	16	Балансова стойност
Аванси за придобиване на инвестиции	5 904	0	0	0	
Инвестиции в дъщерни дружества	4	9 213	288	9 501	
Голф клуб ЕООД	0	9 209	347	9 556	СК по индив. Отчети
Света София Ризорт ЕООД	1	1	-58	-57	СК по индив. Отчети
Модерн Инвестмънт ЕООД	1	1	-3	-2	СК по индив. Отчети
Профит Уел Пропъртис ЕООД	1	1	-5	-4	СК по индив. Отчети
Витоша Интернешънъл ЕООД	1	1	7	8	СК по индив. Отчети
Предоставени дългосрочни заеми	1 691	1 808	0	1 808	Балансова стойност
Дългосрочни вземания от свързани лица	2 471	15 182	0	15 182	Балансова стойност
Активи по отсрочени данъци	31	44	0	44	Балансова стойност
Общо НА	11 535	32 647	288	32 935	
<b>Текущи активи (ТА)</b>					
Търговски вземания	6	6	0	6	Балансова стойност
Данъци за възстановяване		725	0	725	Балансова стойност
Други вземания	8 651	499	0	499	Балансова стойност
Парични средства и еквиваленти	415	361	0	361	Балансова стойност
Общо ТА	9 272	1 591	0	1 591	
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>20 807</b>	<b>34 238</b>	<b>288</b>	<b>34 526</b>	
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>					
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
Основен акционерен капитал	10 634	10 634			
Непокрита загуба	-529	-649		ЧСА BGN,000	
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>10 105</b>	<b>9 985</b>	<b>288</b>	<b>10 273</b>	
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Нетекущи задължения (НЗ)</b>					
Задължения към свързани лица	9 359	19 359	0	19 359	Балансова стойност
Общо НЗ	9 359	19 359	0	19 359	
<b>Текущи задължения (ТЗ)</b>					
Краткосрочни задължения по вноски от акционерите	1 063	0	0	0	
Търговски задължения към свързани лица	88	3 637	0	3 637	Балансова стойност
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	154	1 135	0	1 135	Балансова стойност
Търговски задължения	20	5	0	5	Балансова стойност
Задължения за данъци	0	109	0	109	Балансова стойност
Други текущи задължения към свързани лица	0	8	0	8	Балансова стойност
Други текущи задължения	18	0	0	0	
Общо ТЗ	1 343	4 894	0	4 894	
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>10 702</b>	<b>24 253</b>	<b>0</b>	<b>24 253</b>	
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>20 807</b>	<b>34 238</b>	<b>288</b>	<b>34 526</b>	
Брой акции	10 634 240	10 634 240		10 634 240	
Номинал	1,00	1,00		1,00	
Балансова/Чиста стойност на активите (ЧСА)	10 105	9 985	288	10 273	
Балансова/Чиста стойност на 1 акция	0,95	0,94		0,97	

Методът Чиста стойност на активите е приложен при следните приемания, допускания и ограничителни условия:

- Дълготрайните материални активи в процес на изграждане:

Дружеството е стартирало реализацията на инвестиционен проект „Света София”, общ. Елин Пелин. През 2014 г. е получило услуги в размер на 1425 х.лв., като е направило и разходи по заем във връзка с проекта в размер на 9 хил. Лв. и общата им стойност в размер на 1434 х. Лв. е капитализирана към стойността на проекта. Към 31.12.2015 г. същите услуги, включително разходи по проектна документация, като и направени финансови разходи по проекта са на



стойност 6384 х.лв. За целите на настоящия доклад и приложението на метода същите се приемат за пазарни;

- **Инвестиции в дъщерни дружества:**

Дружеството БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД има финансови участия в пет дъщерни дружества като е собственик на 100% от капитала им. През 2014 г. последно придобива 76% от Голф клуб ЕООД, а изцяло става негов собственик през 2015 г. В индивидуалния отчет на дружеството финансовите участия са по стойност на придобиване, регистриран капитал. За целите на приложението на метода са използвани годишните финансови отчети на дъщерните дружества и стойността на финансовите участия са коригирани до размера на собствения им капитал, съгласно годишните отчети към 31.12.2015 г.;

Приема се, че стойността на Голф клуб ЕООД е пазарна, предвид факта, че сделката по придобиването на дружеството е финализирана през края на първото полугодие на 2015 г. Останалите четири дружества са регистрирани през май 2014 г. с определени функции по реализацията на проекта „Света София”, общ. Елин Пелин. Същите са в стартираща фаза на нарастване и към 31.12.2015 г., дейността им е финансирана от дружеството майка и почти всички са с отрицателен финансов резултат, притежаваните нетекущи активи са в ограничен размер, собственият им капитал е отрицателен. Приема се, че стойността на капитала на дъщерните дружества отразява пазарната им стойност към 31.12.2015 г.

- **Предоставени дългосрочни заеми:**

Представените дългосрочни заеми са предоставени на трети лица и включват главница и капитализирана лихва. Отпуснати са при лихвен процент 7% и са с падеж 2024 г. Посочената стойност се приема за пазарна;

- **Дългосрочни вземания от свързани лица:**

Представените в отчета за финансовото състояние Предоставени вземания от свързани лица представляват дългосрочни заеми към дъщерните дружества при лихвен процент 7% и направени допълнителни парични вноски в дъщерните дружества на основание чл. 134 от ТЗ. Вноските са безлихвени и с падеж 2020 г. Посочената стойност се приема за пазарна;

- **Текущите активи се приемат по пазарни и няма основание за наличие на просрочие по тях;**

- **Задължения към свързани лица – дружеството е заемополучател по договори за заем от акционерите си, основно във връзка с придобиването на Голф клуб ЕООД. Падежите на лихвоносния дълг към свързани лица е 2020 и 2024 г.;**

- **Краткосрочните задължения са основно от едногодишната част от задълженията към свързани лица и лихвите по остатъчната част от лихвоносния дълг;**

В резултат на посочените по-горе приемания и допускания, справедливата стойност на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД към 31.12.2015 г. е в размер на 10 273 хил. лв.

**Извеждане на бъдещата стойност на 100% от капитала на дружеството (и на една негова акция) към условна дата 01.08.2019 г. чрез използване на сложнолихвен фактор**

Методът е приложен при следните приемания, допускания и ограничителни условия:

- Приемаме, че текущата стойност на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД към 31.12.2015 г. е в размер на 10 273 хил. Лв.
- Бъдещата стойност на 100% от капитала на БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД към условни дати е изведен със сложнолихвени фактори, обвързани с времевата етапна реализация на инвестиционен проект „Света София“.



**Извеждане на бъдещи стойности на многопериодни нерегулярни променливи парични потоци от плащания на настоящата проектна стойност в процеса на реализация на инвестиционния проект Света София, с. Мусачево, общ. Елин Пелин**

Методът е приложен при следните приемания, допускания и ограничителни условия:

- Приемаме, че текущата стойност на инвестиционния проект е 920 032 413 Евро, съгласно проектна документация в идейна фаза за изпълнение на СМР за инвестиционен проект „Многофункционален комплекс Света София“, с. Мусачево, общ. Елин Пелин, с обща разгъната застроена площ (РЗП) 941 197 кв.м. по предоставено потвърдително писмо от проектния мениджър на Севант Елбул България;
- Изчислена е норма на олихвяване 11.35% (WACC) за бъдещите стойности по строителството и 10.37% (WACC) за бъдещите стойности на холдинговата компания, обвързани със строителството и съответстващите им сложнолихвени фактори към условните дати;
- Изчислено е времето на доставка до матуритет по условните дати;
- Изведената дисконтова норма е съгласно модела на средно претеглената цена на капитала (WACC) на дружеството:

$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * D / (D + E) * (1 - T)$ , където:

E - пазарна стойност на собствения капитал;

D - пазарна стойност на дълга;

$K_e$  - цена на собствения капитал;

$K_d$  - цена на дълга;

T - данъчна ставка;

Цената на финансиране със собствен капитал е изискуемата норма на възвращаемост на обикновените акционери и се дефинира чрез Метода на оценка на капиталовите активи (Capital Asset Pricing Model - CAPM), както следва:

$R = K_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + \alpha$ , където:

$R_f$  - безрискова норма на възвращаемост

$(R_m - R_f)$  - пазарна рискова премия на българския капиталов пазар;

$\alpha$  - специфична рискова премия, характерна за конкретния бизнес;

$\beta$  - бета коефициент.

Направена е адаптация за българския пазар, класифициран като развиващ се, както следва:

Безрисковата норма на доходност, която биха могли да получат инвеститорите без да поемат риск, е приравнена на средногодишната доходност на 10 годишни ДЦК:

ДОХОДНОСТ НА ДЦК И ДЪЛГОСРОЧЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ ЗА ОЦЕНКА НА СТЕПЕНТА НА КОНВЕРГЕНЦИЯ												
		Доходност на дивиденсни ДЦК, деноминирани в левове, постигната на първичния пазар <sup>1</sup>					Доходност на дивиденсни ДЦК, деноминирани в левове, постигната на вторичния пазар <sup>2</sup>					ДЛП <sup>7</sup>
		2 години <sup>3</sup>	3 години <sup>4</sup>	5 години <sup>5</sup>	7 години <sup>6</sup>	10 години <sup>6</sup>	2 години <sup>3</sup>	3 години <sup>4</sup>	5 години <sup>5</sup>	7 години <sup>6</sup>	10 години <sup>6</sup>	
ефективна годишна доходност												
2015	I	-	0,69	-	-	3,09	0,67	0,67	1,26	1,58	1,92	2,36
2015	II	-	-	1,00	-	-	0,56	0,48	0,94	1,87	2,10	2,62
2015	III	-	-	-	-	-	0,45	0,63	0,81	0,63	1,24	2,49
2015	IV	-	-	-	-	2,04	-	0,61	0,72	-	1,63	2,36
2015	V	-	0,68	1,28	-	-	-	0,49	-	0,62	1,36	2,36
2015	VI	-	-	-	-	-	0,82	0,89	1,61	0,81	2,04	2,36
2015	VII	-	-	-	-	-	-	1,36	2,09	-	2,30	2,36
2015	VIII	-	-	-	-	-	-	0,92	0,85	-	1,88	2,36
2015	IX	-	0,49	0,94	-	-	0,29	0,48	0,63	0,36	1,63	2,36
2015	X	-	0,47	0,97	-	2,48	-	0,45	-	0,34	1,52	2,36
2015	XI	-	0,48	1,06	-	2,56	-	0,51	1,00	-	1,82	2,99

<sup>1</sup> Източник: Управление "Фискални услуги", БНБ



Коефициентът  $\beta$ , който отчита систематичния риск, е съгласно публикациите на Дамодаран;

Пазарната рискова премия е изчислена по модела на А. Дамодаран (Damodaran) и представлява сума от два компонента - историческа премия за развит пазар и премия за странови риск за България;

Историческа базисна премия за развит пазар, по сайта на А.Дамодаран – 6%;

Премията за странови риск е изчислена на база кредитния рейтинг на България, по оценка на рейтинговата агенция *Moody's*:

По данни на Reuters българските правителствени облигации се търгуват с рискова премия от 211 пункта (2,11%) над безрисковите с рейтинг AAA. Волатилността на българския пазар е приравнен на този на развиващите се пазари с коефициент 1.345. Премия за странови риск за България - 2.84%;

Предвид същността на оценката е възприет и допълнителен пазарен риск ( $\alpha$ ) - специфична рискова премия, характерна за конкретния проект;

Цената на финансиране с привлечен капитал е дефиниран чрез лихвените нива на съществуващите лихвени нива на банкови кредити и цената на собствения дълг на дружеството, предоставен от нефинансови институции;

## Ценова индикация

Конкретните анализи, свързани с оценката, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика и изведените резултати са, както следва:

Индикация за бъдеща стойност на придобиване на 100% от капитала на оценявана компания

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна компания (FV1)	към дата:	30.09.2016 г.	269 914 049	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата:	30.09.2016 г.	1 659 384	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата:	30.09.2016 г.	15%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата:	30.09.2016 г.	271 573 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна компания (FV1)	към дата:	30.11.2016 г.	274 807 353	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата:	30.11.2016 г.	1 686 966	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата:	30.11.2016 г.	15%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата:	30.11.2016 г.	276 494 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна компания (FV1)	към дата:	15.09.2018 г.	1 110 616 134	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата:	15.09.2018 г.	6 710 310	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата:	15.09.2018 г.	50%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата:	15.09.2018 г.	1 117 326 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна компания (FV1)	към дата:	15.06.2019 г.	361 082 321	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата:	15.06.2019 г.	2 167 229	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата:	15.06.2019 г.	15%	бр.
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата:	15.06.2019 г.	363 250 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна компания (FV1)	към дата:	01.08.2019 г.	122 038 542	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата:	01.08.2019 г.	731 644	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата:	01.08.2019 г.	5%	бр.
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата:	01.08.2019 г.	122 770 000	лв
общ процент на вноски за изплащане	към дата:	01.08.2019 г.	100%	%
индикация за бъдеща стойност на придобиване на 100% от капитала на оценявана компания	към дата:	01.08.2019 г.	2 151 413 000	лв

### проектен разчет на етапи на строителство

издаване на разрешение за строеж (Акт образец 1)	30.09.2016 г.	-
протокол за откриване на строителна линия (Акт образец 2)	30.11.2016 г.	-
констативен акт за приемане на грубия строеж (Акт образец 14)	15.09.2018 г.	-
констативен акт за приемане на сградата (Акт образец 15)	15.06.2019 г.	-
констативен акт за въвеждане на сградата в експлоатация (Акт образец 16)	01.08.2019 г.	-

Конкретните изчисления са представени в Приложение № 1 към настоящата оценка и представляват неразделна част от нея.



## Заклучение

Резултатите от извършените оценъчни анализи, по основанията на приложените подходи и методики, отразяват индикативно бъдещата пазарна ценност на дружеството и позволяват в рекапитулативен аспект да бъде изведено представеното по-долу общо заключение за стойност, при отчитане на ограничителните условия, описани в настоящия доклад, а именно:

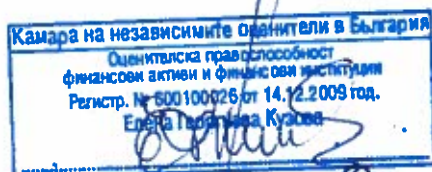
**Индикация за бъдещата стойност**  
на 100% капитала на  
**БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД**  
към условна дата 01.08.2019 г.  
е на стойност  
**2 151 413 000 лв.**

Неразделна част от настоящия доклад са приложената към този раздел декларация на оценителите в изпълнение изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО. В съответствие с изискванията на чл.21 ал.1 от ЗНО, долуподписаните:

Елена Георгиева Кузова, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване оценки на цели предприятия и вземания, както и на финансови активи и институции, при извеждане на заключението по представената по-горе оценка, декларирам че:

- Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката в настоящия доклад;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

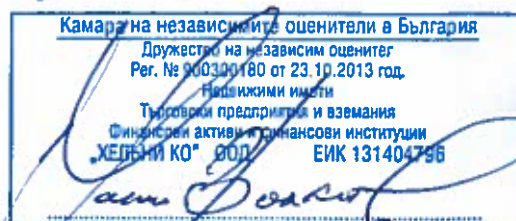
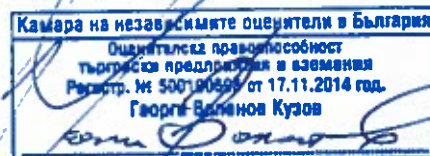
Оценител:



Георги Воленов Кузов, в качеството на независим оценител с правоспособност за извършване оценки на недвижими имоти и цели предприятия и вземания, при извеждане на заключението по представената по-горе оценка, декларирам че:

- Не съм свързано лице с възложителя по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценка по смисъла на §1, т.3 от ДОПК;
- Аз и свързаните с мен лица по смисъла на §1, т.3 от ДОПК нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката в настоящия доклад;
- Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към възложителя на оценката.

Оценител:



Оценъчни анализи за определяне индикативна бъдеща стойност на придобиването на 100% от капитала на проектно дружество БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект „Света София“

### Оценка на база метод на бъдещата стойност

Индикация за бъдеща инвестиционна стойност на проект при всички разходи за създаване или подмяна

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
инвестиционна стойност на проекта на база окупени анализи цени към отправна дата на започване на проекта (P към дата:	30.09.2016 г.	920 032 412,89	€
процент от инвестиционната стойност на проект на база очакван изпълнен етап от строителството към дата:	30.09.2016 г.	15%	%
норма на олихвяване		11,35%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	30.09.2016 г.	1,00	коэф.
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	15% към дата:	30.09.2016 г.	138 004 862	€

Индикация за бъдеща инвестиционна стойност на проект при всички разходи за създаване или подмяна

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
инвестиционна стойност на проекта на база окупени анализи цени към отправна дата на започване на проекта (P към дата:	30.09.2016 г.	920 032 412,89	€
процент от инвестиционната стойност на проект на база очакван изпълнен етап от строителството към дата:	30.11.2016 г.	15%	%
норма на олихвяване		11,35%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	30.11.2016 г.	1,02	коэф.
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	15% към дата:	30.11.2016 г.	140 506 769	€

Индикация за бъдеща инвестиционна стойност на проект при всички разходи за създаване или подмяна

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
инвестиционна стойност на проекта на база окупени анализи цени към отправна дата на започване на проекта (P към дата:	30.09.2016 г.	920 032 412,89	€
процент от инвестиционната стойност на проект на база очакван изпълнен етап от строителството към дата:	15.09.2018 г.	50%	%
норма на олихвяване		11,35%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	15.09.2018 г.	1,23	коэф.
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	50% към дата:	15.09.2018 г.	567 849 013	€

Индикация за бъдеща инвестиционна стойност на проект при всички разходи за създаване или подмяна

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
инвестиционна стойност на проекта на база окупени анализи цени към отправна дата на започване на проекта (P към дата:	30.09.2016 г.	920 032 412,89	€
процент от инвестиционната стойност на проект на база очакван изпълнен етап от строителството към дата:	15.06.2019 г.	15%	%
норма на олихвяване		11,35%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	15.06.2019 г.	1,34	коэф.
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	15% към дата:	15.06.2019 г.	184 618 459	€

Индикация за бъдеща инвестиционна стойност на проект при всички разходи за създаване или подмяна

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
инвестиционна стойност на проекта на база окупени анализи цени към отправна дата на започване на проекта (P към дата:	30.09.2016 г.	920 032 412,89	€
процент от инвестиционната стойност на проект на база очакван изпълнен етап от строителството към дата:	01.08.2019 г.	5%	%
норма на олихвяване		11,35%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	01.08.2019 г.	1,36	коэф.
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	5% към дата:	01.08.2019 г.	62 397 316	€

### Модел за оценка на капиталови активи

Параметри и елементи на оценъчния анализ	стойност	мярка
оценка на цената на собствения капитал $R = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + R(s)$		

безрискова норма на дохода (ДЦК)		2,56%	R(f)
β unlevered за развит пазар	Страна: САЩ	Сектор: Real Estate (Development)	0,87
данъчна ставка	Страна: България	Сектор: All	10%
дълг на оценяваната компания (D)			19 359
собствен капитал на оценяваната компания (E)			9 985
β levered на оценяваната компания			2,38
приспособена β levered			1,92
оценка за рискова премия $R(p) = (R_m - R_f)$	Страна: България	Сектор: All	8,84%
оценка за допълнителна рискова премия			2,48%
оценка на цената на собствения капитал			22,01%
цена на дългосрочен дълг $CD = P / (1 - TD)$			

брутна цена на заем		6,50%	i
данък върху печалбата	Страна: България	Сектор: Bank	10,00%
цена на дългосрочен дълг		5,85%	R
претеглена цена на капитала $WACC = W_E \cdot R + W_D \cdot CD \cdot (1 - i)$			

относителен дял на собствения капитал	отн. тегло:	0,34	9 985	хил.лв. WE
относителен дял на лихвоносен дълг		0,66	19 359	хил.лв. WD
претеглена цена на капитала			11,35%	WACC



Оценъчни анализи за определяне индикативна бъдеща стойност на придобиването на 100% от капитала на проектно дружество БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ (ХОЛДИНГС) ЛИМИТЕД АД при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект „Света София“

## Оценка на база метод на бъдещата стойност

Индикация за бъдеща стойност на холдингова компания при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	към дата:	31.12.2015 г.	10 273 000,00	лв
процент от собствения капитал	към дата:	30.09.2016 г.	15%	%
норма на олихвяване			10,37%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	30.09.2016 г.	1,08	коэф.
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	15% към дата:	30.09.2016 г.	1 659 384	лв

Индикация за бъдеща стойност на холдингова компания при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	към дата:	31.12.2015 г.	10 273 000,00	лв
процент от собствения капитал	към дата:	30.11.2016 г.	15%	%
норма на олихвяване			10,37%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	30.11.2016 г.	1,09	коэф.
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	15% към дата:	30.11.2016 г.	1 686 966	лв

Индикация за бъдеща стойност на холдингова компания при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	към дата:	31.12.2015 г.	10 273 000,00	лв
процент от собствения капитал	към дата:	15.09.2018 г.	50%	%
норма на олихвяване			10,37%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	15.09.2018 г.	1,31	коэф.
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	50% към дата:	15.09.2018 г.	6 710 310	лв

Индикация за бъдеща стойност на холдингова компания при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	към дата:	31.12.2015 г.	10 273 000,00	лв
процент от собствения капитал	към дата:	15.06.2019 г.	15%	%
норма на олихвяване			10,37%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	15.06.2019 г.	1,41	коэф.
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	15% към дата:	15.06.2019 г.	2 167 229	лв

Индикация за бъдеща стойност на холдингова компания при хипотезата за обвързаност на придобиването с реализация на инвестиционен проект

Параметри и елементи на оценъчния анализ		условна дата	стойност	мярка
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	към дата:	31.12.2015 г.	10 273 000,00	лв
процент от собствения капитал	към дата:	01.08.2019 г.	5%	%
норма на олихвяване			10,37%	WACC

сложнолихвен фактор	към дата:	01.08.2019 г.	1,42	коэф.
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	5% към дата:	01.08.2019 г.	731 644	лв

## Модел за оценка на капиталови активи

Параметри и елементи на оценъчния анализ	стойност	мярка
--	----------	-------

оценка на цената на собствения капитал  $R = R_f + \beta \cdot (R_m - R_f) + R(s)$

безрискова норма на дохода (ДЦК)		2,56%	R(f)
----------------------------------	--	-------	------

β unlevered за развит пазар	Страна: САЩ	Сектор: Investments & Asset Management	0,69	β
-----------------------------	-------------	--	------	---

данъчна ставка	Страна: България	Сектор: All	10%	%
----------------	------------------	-------------	-----	---

дълг на оценяваната компания (D)		19 359	хил.лв.
----------------------------------	--	--------	---------

собствен капитал на оценяваната компания (E)		9 985	хил.лв.
--	--	-------	---------

β levered на оценяваната компания		1,69	β levered
-----------------------------------	--	------	-----------

приспособена β levered		1,69	β levered
------------------------	--	------	-----------

оценка за рискова премия $R(p) = (R_m - R_f)$	Страна: България	Сектор: All	8,84%	R(p)
---	------------------	-------------	-------	------

оценка за допълнителна рискова премия		2,48%	R(s)
---------------------------------------	--	-------	------

оценка на цената на собствения капитал		19,12%	R
--	--	--------	---

цена на дългосрочен дълг $CODC = i \cdot (1 - TD)$		6,50%	i
--	--	-------	---

брутна цена на заем		10,00%	TD
---------------------	--	--------	----

данък върху печалбата	Страна: България	Сектор: Bank	5,85%	R
-----------------------	------------------	--------------	-------	---

цена на дългосрочен дълг				
--------------------------	--	--	--	--

претеглена цена на капитала $WACC = W_E \cdot R + W_D \cdot CD \cdot (1 - i)$				
---	--	--	--	--

относителен дял на собствения капитал	отн. тегло:	0,34	9,985	хил.лв. WE
---------------------------------------	-------------	------	-------	------------

относителен дял на лихвоносен дълг		0,66	19 359	хил.лв. WD
------------------------------------	--	------	--------	------------

претеглена цена на капитала			10,37%	WACC
-----------------------------	--	--	--------	------

## Оценка на бъдеща стойност на придобиване

## Индикация за бъдеща стойност на придобиване на 100% от капитала на оценявана компания

Параметри и елементи на оценъчния анализ	условна дата	стойност	мярка
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	към дата: 30.09.2016 г.	269 914 049	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата: 30.09.2016 г.	1 659 384	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата: 30.09.2016 г.	15%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата: 30.09.2016 г.	271 573 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	към дата: 30.11.2016 г.	274 807 353	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата: 30.11.2016 г.	1 686 966	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата: 30.11.2016 г.	15%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата: 30.11.2016 г.	276 494 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	към дата: 15.09.2018 г.	1 110 616 134	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата: 15.09.2018 г.	6 710 310	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата: 15.09.2018 г.	50%	%
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата: 15.09.2018 г.	1 117 326 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	към дата: 15.06.2019 г.	361 082 321	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата: 15.06.2019 г.	2 167 229	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата: 15.06.2019 г.	15%	бр.
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата: 15.06.2019 г.	363 250 000	лв
индикация за бъдеща стойност на изпълен етап от строителна кампания (FV1)	към дата: 01.08.2019 г.	122 038 542	лв
индикация за бъдеща стойност на собствения капитал (FV2)	към дата: 01.08.2019 г.	731 644	лв
процент на обвързаност (%FV1; %FV2)	към дата: 01.08.2019 г.	5%	бр.
сума на бъдеща стойност на придобиване с подходящо закръгление (FV1+FV2)	към дата: 01.08.2019 г.	122 770 000	лв
общ процент на вноски за изплащане	към дата: 01.08.2019 г.	100%	%
индикация за бъдеща стойност на придобиване на 100% от капитала на оценявана компания	към дата: 01.08.2019 г.	2 151 413 000	лв

## Проектни данни

Параметри и елементи на оценъчния анализ	стойност	мярка
дата на оценката	17.02.2016 г.	-
отправна дата за започване на проекта	30.09.2016 г.	-
инвестиционна стойност на проекта на база окрупнени анализни цени към отправна дата на започване на проекта (PV)	920 032 418	€
инвестиционна стойност на проекта на база окрупнени анализни цени към отправна дата на започване на проекта (PV)	1 799 426 964	лв
общ брой акции на оценявана компания, платими във вид на вноски	10 634 240	бр.
норма на олихвяване за проектна кампания на оценявана компания	11,35%	WACC
<b>проектен разчет на етапи на строителство</b>		
издаване на разрешение за строеж (Акт образец 1)	30.09.2016 г.	-
протокол за откриване на строителна линия (Акт образец 2)	30.11.2016 г.	-
констативен акт за приемане на грубия строеж (Акт образец 14)	15.09.2018 г.	-
констативен акт за приемане на сградата (Акт образец 15)	15.06.2019 г.	-
констативен акт за въвеждане на сградата в експлоатация (Акт образец 16)	01.08.2019 г.	-
<b>данни за оценявана компания на база последен отчетен период</b>		
дата на последен отчетен период	31.12.2015 г.	-
норма на олихвяване за оценка на холдингова компания	10,37%	WACC
балансова стойност на собствения капитал на оценявана компания по индивидуален отчет	9 985	хил. лв
балансова стойност на лихвоносен дълг на оценявана компания по индивидуален отчет	19 359	хил. лв
чиста стойност на собствения капитал на групата (холдингова компания) към последен отчетен период	10 273	хил. лв
<b>данни за валутни курсове от БНБ</b>		
цена за 1 EUR	1,95583	лв



До  
**ХЕЛЪНИ КО ООД**  
 Ген. Й. В. Гурко № 10 София 1000 Копие  
**Модерн Инвестмънт ЕООД**

Уважаеми Дами/Господа,

Във връзка с Ваше запитване, предварителната бюджетна строителна стойност, разработена по окрупнени цени, на база наличната проектна документация в идейна фаза и строителния график за изпълнението на СМР за инвестиционен проект „Многофункционален комплекс Света София“, с. Мусачево, община Елин Пелин, с обща разгъната застроена площ (РЗП) 941 197 кв.м., по посочени етапи за разплащане на строителството, е в размер на 920 032 413 Евро, както следва:

#### Payments

Contract for Preparation of construction, winter construction: advance Payment	advance	8,762,898.15	9.31 € persq.m.
Preparation of construction, winter construction	byschedule	35,051,592.59	37.24 € persq.m.
Contract for LOT0: advance Payment	advance	11,630,610.48	12.36 € persq.m.
LOT0: Excavation and Foundation Works, akt14	byschedule	46,530,429.99	49.44 € persq.m.
Contract for Constructions and Installation Works LOTs 1-6	advance	163,611,376.34	173.83 € persq.m.
Constructions and Installation Works LOTs 1-6			
akt14	byschedule	106,464,819.05	113.12 € persq.m.
akt15	byschedule	547,980,686.29	582.22 € persq.m.
akt16, Building permit			

<b>TOTAL</b>	<b>920.032.412.89 €</b>	<b>977.51 € persq.m.</b>
--------------	-------------------------	--------------------------

Поздрави,

инж. Борислав Павлов



София, 11.01.2016 г.

**AECOM**

**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**за 2015 година**

	2015 BGN'000	28.01.2014 - 31.12.2014 BGN'000
Приходи	83	-
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	-	(4)
Разходи за външни услуги	(200)	(322)
Други разходи за дейността	-	(149)
Загуба от оперативна дейност	(117)	(475)
Финансови приходи	121	20
Финансови разходи	(137)	(105)
Финансови приходи / (разходи), нетно	(16)	(85)
Загуба преди данък върху печалбата	(133)	(560)
Икономия от данък върху печалбата	13	31
Загуба за годината	(120)	(529)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>	<b>(120)</b>	<b>(529)</b>

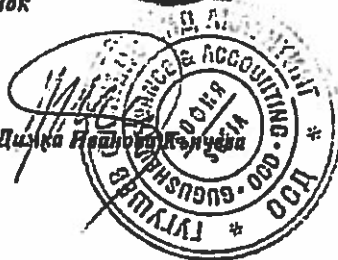
Дата: 15.02.2016

Изпълнителен директор:

Пун Сие Джозе Лок

Гл. счетоводител (съставител):

"Гугушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Димитър Николов



**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2015 година

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6,384	1,434
Разходи за придобиване на дълготрайни нематериални активи	16	-
Аванси за придобиване на инвестиции	-	5,904
Инвестиции в дъщерни дружества	9,213	4
Предоставени дългосрочни заеми	1,808	1,691
Дългосрочни вземания от свързани лица	15,182	2,471
Активи по отсрочени данъци	44	31
	<u>32,647</u>	<u>11,535</u>
Текущи активи		
Търговски вземания	6	6
Данъци за възстановяване	725	-
Други вземания	499	8,851
Парични средства и парични еквиваленти	361	415
	<u>1,591</u>	<u>9,272</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u>34,238</u>	<u>20,807</u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен акционерен капитал	10,634	10,634
Непокрита загуба	(649)	(529)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<u>9,985</u>	<u>10,105</u>
<b>ПАСИВИ</b>		
Нетекущи задължения		
Задължения към свързани лица	19,359	9,359
	<u>19,359</u>	<u>9,359</u>
Текущи задължения		
Краткосрочни задължения по вноски от акционери	-	1,063
Търговски задължения към свързани лица	3,637	88
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	1,135	154
Търговски задължения	5	20
Задължения за данъци	109	-
Други текущи задължения към свързани лица	8	-
Други текущи задължения	-	18
	<u>4,894</u>	<u>1,343</u>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<u>24,253</u>	<u>10,702</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u>34,238</u>	<u>20,807</u>

Дата: 15.02.2016

Изпълнителен директор:

Пун Седжази Доган

Гл. счетоводител (съставител):

"Гугушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Димитър Ивковски Кръстьев

**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ /ХОЛДИНГС/ЛИМИТЕД" АД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за 2015 година

	2015 BGN'000	28.01.2014 - 31.12.2014 BGN'000
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти, свързани предприятия	99	-
Плащания на доставчици	(240)	(374)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)	(11)	-
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)	48	-
Други постъпления/(плащания), нетно	-	(25)
<b>Нетни парични потоци използвани в оперативна дейност</b>	<b>(104)</b>	<b>(399)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на имоти, машини и оборудване	(2,820)	(1,229)
Платени аванси за придобиване на инвестиции	(2,367)	(3,948)
Предоставени краткосрочни заеми	-	(8,966)
Възстановени краткосрочни заеми	2	195
Предоставени дългосрочни заеми	-	(1,728)
<b>Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност</b>	<b>(5,185)</b>	<b>(15,676)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емисия на акции	-	10,634
Плащания за допълнителни парични вноски на дъщерни дружества	(3,740)	(2,371)
Възстановени допълнителни парични вноски от дъщерни дружества	54	-
Постъпления от краткосрочни вноски от акционерите	-	1,063
Изплащане на краткосрочни заеми от свързани предприятия	(187)	-
Постъпления от краткосрочни заеми от свързани предприятия	187	-
Постъпления от дългосрочни заеми от свързани предприятия	8,937	7,174
Други парични плащания	(16)	(10)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>5,235</b>	<b>16,490</b>
<b>Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(54)</b>	<b>415</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари</b>	<b>415</b>	<b>-</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември</b>	<b>361</b>	<b>415</b>

Дата: 15.02.2016

Изпълнителен директор:

Пун Сие Джоса Ник

Гл. счетоводител (съставител):

"Гурушев Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Димка Найденова Кърчева



**"БЪЛГАРИЯ ДИВЕЛОПМЪНТ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД" АД**

**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

за 2015 година

	Основен акционерен капитал	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо към 28 януари 2014 година	-	-	-
<b>Промени в собствения капитал за 2014 година</b>			
Емисия на акции	10,634		10,634
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	(529)	(529)
* загуба за годината		(529)	(529)
Салдо към 31 декември 2014 година	10,634	(529)	10,105
Салдо към 1 януари 2015 година	10,634	(529)	10,105
<b>Промени в собствения капитал за 2015 година</b>			
Общ всеобхватен доход за годината, в т.ч.:	-	(120)	(120)
* загуба за годината		(120)	(120)
Салдо към 31 декември 2015 година	10,634	(649)	9,985

Дата: 15.02.2016

Изпълнителен директор:

Пун Силе Джован Локи

Гл. счетоводител (съставител):

"Гуауингс Файнънс енд Акаунтинг" ООД - Димитър Митов



**"СВЕТА СОФИЯ РИЗОРТ" ЕООД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2015 година**

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини, съоръжения	52	
Активи по отсрочени данъци	6	6
	<b>58</b>	<b>6</b>
<b>Текущи активи</b>		
Вземания от свързани предприятия	41	
	<b>41</b>	<b>-</b>
<b>Предплатени разходи</b>	<b>2</b>	
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>101</b>	<b>6</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	1	1
Непокрита загуба	(58)	(54)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>(57)</b>	<b>(53)</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Допълнителни парични вноски от едноличния собственик	124	53
	<b>124</b>	<b>53</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Текущи задължения към свързани предприятия	33	-
Задължения за данъци	1	6
	<b>34</b>	<b>6</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>158</b>	<b>59</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>101</b>	<b>6</b>

**"МОДЕРН ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2015 година

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
Текущи активи		
Незавършено производство	-	1 482
Платени аванси на доставчици	460	460
Търговски вземания от свързани предприятия	2 941	
Други вземания	432	278
Парични средства и парични еквиваленти	41	2
	<b>3 874</b>	<b>2 222</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>3 874</b>	<b>2 222</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	1	1
Непокрита загуба	(3)	(3)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>(2)</b>	<b>(2)</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
Нетекущи задължения		
Допълнителни парични вноски от едноличния собственик	3 386	2 133
	<b>3 386</b>	<b>2 133</b>
Текущи задължения		
Търговски задължения	-	91
Задължения за данъци	490	-
	<b>490</b>	<b>91</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>3 876</b>	<b>2 224</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>3 874</b>	<b>2 222</b>

**"ВИТОША ИНТЕРНЕСАНЪЛ" ЕООД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2015 година**

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Имоти, машини и оборудване	85	70
Нематериални активи	283	4
Дългосрочни вземания по предоставени депозити	47	47
Активи по отсрочени данъци	-	1
	<b>415</b>	<b>122</b>
<b>Текущи активи</b>		
Търговски вземания от свързани предприятия	688	104
Краткосрочни вземания от свързани предприятия	4	-
Други вземания и предплатени разходи	3	21
	<b>695</b>	<b>125</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>1 110</b>	<b>247</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	1	1
Неразпределена печалба	7	(7)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>8</b>	<b>(6)</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Допълнителни парични вноски от едноличния собственик	1 029	235
	<b>1 029</b>	<b>235</b>
<b>Текущи задължения</b>		
Търговски задължения	26	3
Данъчни и осигурителни задължения	37	-
Провизии за неизползвани отпуски на персонала	9	-
Други текущи задължения	1	15
	<b>73</b>	<b>18</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>1 102</b>	<b>253</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>1 110</b>	<b>247</b>



**"ПРОФИТ УЕЛ ПРОПЪРТИС" ЕООД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 към 31 декември 2015 година

	31 декември 2015 BGN'000	31 декември 2014 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Нетекущи активи</b>		
Предоставени дългосрочни заеми	47	47
Активи по отсрочени данъци	1	
	<u>48</u>	<u>47</u>
<b>Текущи активи</b>		
Вземания за лихви по предоставени заеми	4	1
	<u>4</u>	<u>1</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u>52</u>	<u>48</u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Основен капитал	1	1
Непокрита загуба	(5)	(1)
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<u>(4)</u>	<u>-</u>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Нетекущи задължения</b>		
Получени заеми от свързани лица	47	47
Дългосрочни задължения към свързани лица	5	
	<u>52</u>	<u>47</u>
<b>Текущи задължения</b>		
Краткосрочни задължения за лихви към свързани лица	4	1
	<u>4</u>	<u>1</u>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<u>56</u>	<u>48</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u>52</u>	<u>48</u>

**"ГОЛФ КЛУБ" ЕООД**  
**ПРЕДВАРИТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2015г.**

	<b>31.12.2015</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>BGN</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Актив</b>		
Нетекущи активи		
Земя	674 097,28	674
Сгради	17 815 411,63	17 815
Машини	174 268,02	174
Компютри	1 377,07	1
Софтуер	1 500,00	2
Уебсайт	0,00	0
Активи в процес на изграждане	1 331 939,49	1 332
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>19 998 593,49</b>	<b>19 998</b>
<b>Текущи активи</b>		
Материални запаси	120 443,49	120
Търговски и други вземания	27 652,22	28
Текущият данък вземания	0,00	0
Депозити изплатени	26 162,27	26
Разходи за бъдещи периоди	16 368,57	16
Друго финансиране	0,00	0
Парични средства и еквиваленти	516 305,91	516
<b>Общо текущи активи</b>	<b>706 932,46</b>	<b>706</b>
<b>Общата сума на активите</b>	<b>20 705 525,95</b>	<b>20 704</b>
<b>Собствен капитал и пасиви</b>		
Акционерен капитал	26 311 000,00	26 311
Печалба / загуба, пренесени	(14 795 908,58)	(14 796)
Печалба / загуба от текущата година	(1 958 793,38)	(1 959)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>9 556 298,04</b>	<b>9 556</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>		
	0,00	0
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Кредити, ток - свързани лица	10 576 154,89	10 576
Договори за лизинг	52 029,50	52
Търговски и други задължения	256 616,16	257
Получени аванси	136 461,67	136
Текущи данъчни задължения	45 353,90	45
Задължения към персонала	41 385,60	41
Задължителни осигурителни вноски	41 226,19	41
<b>Общо текущи задължения</b>	<b>11 149 227,91</b>	<b>11 148</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>11 149 227,91</b>	<b>11 148</b>
<b>Общо капитал и пасиви</b>	<b>20 705 525,95</b>	<b>20 704</b>