Д О К Л А Д

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ

ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

НА

МИНОРИТАРЕН ДЯЛ ОТ
АКЦИИ на "КК-ИНВЕСТ 99“ АД
ГР. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ

1 .Дефиниране заданието на оценката 3
1.1. Предмет на оценката 3
1.2.Цел на оценката 3
1.3.Дата на оценката 3
1.4.Срок на оценката 3
1.5. Възложител на оценката 3
1.6.Изпълнител на оценката 3
1.7.Ограничения на оценката 3
1.8. Източници на информация 4
2. Стандарт на стойността 4
3. Методология на оценката 4
4. Технология на оценката 5
5. Обща характеристика на икономиката и предприятието 5
6.Оценка на 1 акция от капитала на "КК Инвест" АД 14
6.1. Оценка по метода на чистата стойност на активите
6.2. Оценка по метода на ликвидационната стойност на активите
6.3. Оценка на 1 акция от миноритарен пакет от капитала на "КК Инвест" АД
7. 0ценка на миноритарният пакет 15
8. Експертно заключение 15
9. Ограничителни условия и позиция на оценителя 15

1.Предмет на оценката

Предмет на настоящата оценка е МИНОРИТАРЕН ДЯЛ от 1 118 000 броя обикновени, поименни акции с право на глас издадени от **„КК-ИНВЕСТ"АД** .

1.2.Цел на оценката

Цел на настоящата оценка е да се определи пазарна стойност на МИНОРИТАРЕН ПАКЕТ от 1 118 000 бр.акции на **"КК- ИНВЕСТ" АД**.

1.3.Дата на оценката

Ефективна дата на оценката е 31.12.2015 год.

Към тази дата се отнася експертното становище на оценителя за стойността на акциите. Всички изводи, анализи и констатации, установени и използвани от оценителя относно формиране на справедлива пазарна стойност се отнасят само за оценяваните обекти към датата на оценката и не могат да се ползват извън контекста й.

1.4.Срок на оценката

Оценката е валидна в срок от шест месеца, освен ако не възникнат съществени икономически изменения в страната.

1.5.Възложител на оценката

Възложител на оценката е „Опортюнити България инвестмънт "АД, собственик на притежавания миноритарен пакет акции, предмет на оценката.

1.6.Изпълнител на оценката

Изпълнител на оценката е Елена Данева, лицензиран оценител със сертификати за оценителска правоспособност съответно: за оценка на търговски предприятия и вземания - рег. № 500100124 от 14.12.2009 г. (лицанз № 4513 от 15.03.1996 г.); за оценка на финансови активи и финансови институции - рег. № 600100011 от 14.12.2009 г. (лицанз № 10473 от 27.04.2004 г.); за оценка на недвижими имоти - рег. № 100100290 от 14.12.2009 г. (лицанз № 7766 от 05.01.1999 г.); за оценка на машини и съоръжения - рег. № 300100129 от 14.12.2009 г. (лицанз № 591 от 20.04.1993 г.), издадени от Камарата на независимите оценители в България.

1.7.Ограничения на оценката

Оценяваният пакет от акции е миноритарен. Предприятието, което се оценява е действащо.

Оценителят няма настоящ или планиран бъдещ интерес към оценяваните обекти, които да повлияе на оценката.

1.8. Източници на информация

Оценката е разработена въз основа на документация предоставена писмено, както и констатациите от извършения пряк експертен оглед на оценявания имот към момента на оценката:

- Счетоводен баланс на „КК ИНВЕСТ" АД към 31.12.2015 г.;
- Отчет за доходите на „КК ИНВЕСТ" АД към 31.12.2015 г.
- Консолидиран годишен финансов отчет за собствения капитал и дейността на на „КК ИНВЕСТ" АД към 31.12.2015 г.;
- Справка за промените в собствения капитал и на ликвидните средства на „КК ИНВЕСТ"АД и Отчет за паричните потоци на „КК ИНВЕСТ"АД към 31.12.2015 г.;
- Специализирана информация от БФБ и Статистическия институт и фондовите пазари;

Оценителят се позовава изцяло на данни, факти и информация предоставени му от възложителя на оценката, като предоставената информация се счита за достоверна и не е проверявана от тях допълнително.

2.Стандарт на стойността

Оценката на миниритарния пакет отговаря на стандарта за "Справедлива пазарна стойност",

Оценката се базира на концепцията за определяне на "справедливата пазарна стойност" дефинирана като предполагаема цена за прехвърляне на собствеността на оценяваните активи, която осигурява мотивираност в продавача и купувача за извършване на сделка в условията на достатъчна информираност за предмета на сделката и съществуващите пазарни условия за нейното осъществяване, в условията на конкуренция на открит (свободен) пазар, като никоя от страните не действа под натиск или принуда и достатъчно добре познава всички имащи отношение към имота и сделката факти.

3.Методология на оценката

Изборът на подход се определя от целите на оценката, при спазване ограниченията на оценката.

Оценителят е използвал подходи и методи на оценка в зависимост от следните критерии: стойността, на които би могъл да се купи подобен актив (акция на дружеството); стойността, на която би могъл да се продаде подобен актив.

Съгласно действащата нормативна база при бизнесоценяването - Стандарти за бизнесоценяване, утвърдени в Приложението по чл. 10, ал.3 към Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (Обн. ДВ. бр.57 от 11 Юни 2002 г., изм. ДВ. бр.115 от 30

Декември 2004 г., изм. ДВ. бр.54 от 4 Юли 2006 г.), преотвърдени с Решение на Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България от 5 септември 2009 Европейските и Международни стандарти за оценяване, Закона за счетоводството: Международните счетоводни стандарти (МСС), отчитайки спецификата и състоянието на оценявания обект, предназначението на оценката, наличната информация и конкретните пазарни условия в страната, считам за методологично обосновано Пазарната цена на „КК-ИНВЕСТ"АД да бъде определена по два метода :

- *Метод на чистата стойност на активите* - показва какво би струвало изграждането на дружество в идентичен вид. Методът осъвременява историческата стойност на инвестициите, направени в дружеството от създаването му до датата на оценката

- *Метод на капитализирания доход* - характеризира дружеството от гледна точка на неговата доходност и риск за инвеститора, както и от позициите на ефективността на настоящия му мениджмънт.

Методът на чистата стойност на активите се основава на хипотезата, че един купувач не би платил повече и един продавач не би получил повече от продажбата на едно дружество от реалната пазарна стойност на чистите му активи. В случая оценката се базира на предположението, че дружеството ще продължи да действа на същото място и със същото предназначение.

По своята същност методът определя текущата пазарна стойност на активите, като се определя като резултативно-остатъчна величина, равна на разликата между сумарната текуща пазарна стойност на активите и сумарната текуща пазарна стойност на задълженията на дружеството, включващи сумата на привлечения капитал и приходите за бъдещи периоди. Получената по такъв начин оценка се приема като пазарна стойност на дружеството.

4.Технология на оценката

Етапите на оценката изразяващи технологията са следните:

- извършен фактически оглед и проверка на информацията съдържаща се в предоставените документи /документи за собственост, фактури, оферти и други;
- определени технико-икономическите параметри на оценявания обект;
- определена индивидуалната им пазарна стойност;
- определена комплексната им пазарна стойност и даване на експертно заключение за стойността.

При оценката е отчетен икономическия и технологичен жизнен цикъл на работа на обектите. Получените резултати са коригирани с експертен коефициент.

5. Обща характеристика на икономиката и предприятието

Съгласно представения „Икономически преглед", бр. 4 от 2015 г., на УС на БНБ на заседанието му на 10.02.2016 г. „Икономически преглед", бр. 4 от 2015 г., който са използвани статистически данни и информация, публикувани до 27 януари 2016 г., през четвъртото тримесечие на 2015 г. общият индекс на международната конюнктура се

понижи, сигнализирайки за продължаващо, но с по-бавни темпове, подобряване на икономическата активност в глобален мащаб спрямо предходното тримесечие. Продължиха да се наблюдават различия по географски региони, като според нивото на конюнктурните индикатори може да се очаква умерено повишение на икономическия растеж в еврозоната и забавяне на растежа в САЩ и в развиващите се икономики. Инфлацията в глобален мащаб продължи да намалява, което се определяше от понижения на ценовите индекси както в развитите, така и в развиващите се икономики, повлияни от продължаващото понижение на международните цени на суровините и в най-голяма степен на петрола.

Разграничаването на цикъла на паричната политика на Европейската централна банка (ЕЦБ) и на Федералния резерв се задълбочи още повече в края на 2015 г., когато централната банка на САЩ с решение от 16 декември повиши с 25 базисни точки границите на диапазона, в който може да се изменя лихвеният процент по федералните фондове от 0-0.25% на 0.25-0.50%. Основания за приемане на това решение бяха значителното подобрение на условията на трудовия пазар в САЩ и очакванията на членовете на Комитета по операциите на открития пазар *(FOMC)* на федералния резерв за постигане на целта за инфлация в САЩ от 2% в средносрочен хоризонт. В еврозоната прогнозата за запазване на ниско ниво на инфлация бе основната причина за понижението в края на 2015 г. на лихвата по депозитното улеснение с 10 базисни точки до ниво от минус 0.30% и за увеличението на обхвата и продължителността на нестандартните мерки на паричната политика.

Рисковете от по-нисък растеж на глобалната икономика през първата половина на 2016 г. са свързани главно с възможността за по-значително забавяне на растежа в някои от развиващите се икономики, както и с неясната относно ефектите от започналия процес на повишаване на основните лихвени проценти в САЩ. Ако тенденцията към понижаване на международните цени на основните суровини и на петрола продължи, то това ще създаде рискове от отчитане на по-ниска глобална инфлация от очакваната към момента. Предвид тези рискове външната среда ще остане източник на несигурност за развитието на българската икономика през първата половина на 2016 г.

В периода януари - ноември 2015 г. положителното салдо по текущата и капиталовата сметка на платежния баланс отбеляза повишение спрямо същия период на 2014 г. главно в резултат от увеличението на излишъка по капиталовата сметка, свързано с нарастването на получените капиталови трансфери по програми на Европейския съюз (ЕС). Нарастването на номиналния износ на стоки с темп, по-висок от този на вноса на стоки, допринесе за свиване на дефицита по търговския баланс на годишна база през периода януари - ноември 2015 г. Влиянието на по-ниския дефицит по търговския баланс върху салдото по текущата сметка обаче бе компенсирано от увеличението на дефицита по сметка „първичен доход". През първата половина на 2016 г. очакваме свиване на излишъка по капиталовата сметка и съответно намаляване на излишъка по текущата и капиталовата сметка.

През 2015 г. привлечените от неправителствения сектор средства в банковата система следваха тенденция към нарастване въпреки понижаващите се лихвени проценти по депозитите. Поради слабата кредитна активност в страната и липсата на инвестиционни алтернативи възможностите на банките за реализация на увеличения ресурс бяха силно ограничени и те поддържаха висока ликвидност по сметките си в централната банка. През първите две тримесечия на 2016 г. очакваме да се запази високата склонността на домакинствата към спестяване и да продължи нарастването на привлечените средства в банковата система. Прогнозираме растежът на кредита за частния сектор бавно да се повишава в съответствие с очакванията за постепенно възстановяване на икономическата активност. Очакваме динамиката на лихвените проценти по депозитите и кредитите да остане низходяща и през първата половина на 2016 г.

През третото тримесечие на 2015 г. растежът на реалния БВП се ускори спрямо предходното тримесечие и възлезе на 0.7%, като основен принос за растежа имаше частното потребление. Слаб положителен принос имаше и брутното образуване на основен капитал. Правителственото потребление се понижи спрямо предходното тримесечие. Нетният износ имаше отрицателен принос за растежа, тъй като спадът на износа на стоки и услуги на верижна база в реално изражение изпревари този при вноса на стоки и услуги.

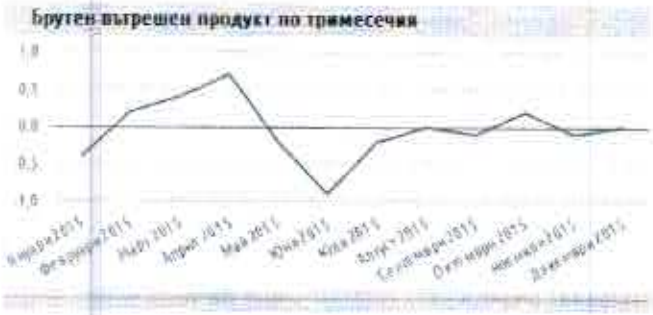
Краткосрочните конюнктурни индикатори през четвъртото тримесечие на 2015 г. дават положителни сигнали за развитието на икономиката. Очакваното продължаващо възстановяване на търсенето на стоки и услуги при запазване на ниски цени на петрола, положителни нагласи на домакинствата и фирмите и нарастване на промишленото производство при високо натоварване на производствените мощности се предвижда да създават условия за нарастване на заетостта, доходите и инвестиционната дейност на фирмите. Въпреки това високата несигурност вероятно ще продължи да допринася за по-предпазлива инвестиционна и разходна политика на фирмите. Съответно се очаква частното потребление да нараства на верижна база, а частните инвестиции да останат слаби през първата половина на 2016 г. Правителствените инвестиции се очаква да се понижават на верижна база през този период. В реално изражение износът на стоки и услуги се очаква да нараства с малко по-високи темпове спрямо вноса на стоки и услуги. Според описаната динамика по компоненти се очаква верижният растеж на БВП през първото и второто тримесечие на 2016 г. да се забави слабо спрямо отчетения през съответните тримесечия на 2015 г.

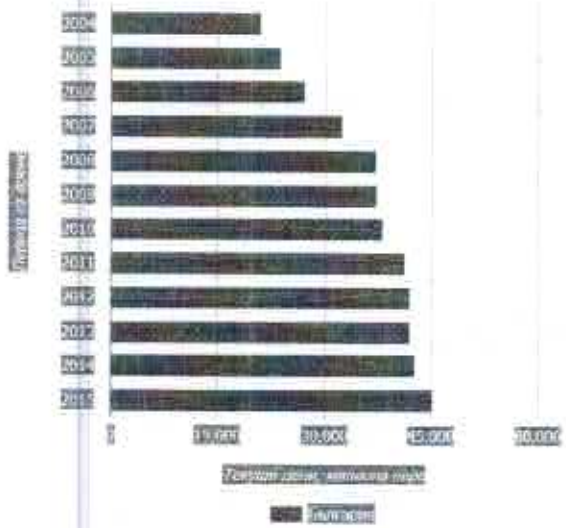
Годишната инфлация беше отрицателна през 2015 г. и възлезе на минус 0.9% в края на годината. Това се дължеше главно на понижаващите се международни цени на петрола, които допринесоха за значителното поевтиняване на транспортните горива, а също и на намаляването на някои административно определяни цени, които се влияят косвено от цените на горивата. Икономическата среда у нас не оказваше съществен натиск за повишение на крайните потребителски цени поради слабото нарастване на вътрешното търсене и по-ниските разходи за производство на фирмите, свързани с

поевтиняването на стоките за междинно потребление и намаляването на номиналните разходи за труд на единица продукция.

Очаква се през първата половина на 2016 г. инфлацията да остане отрицателна, но с тенденция към плавно забавяне на темпа на спад. Това ще се определя главно от прогнозираното по-бавно понижение на цените на енергийните продукти и нарастване на някои цени в резултат от увеличението на винетната такса и акциза върху тютюневите изделия от началото на 2016 г.

Съгласно Националния Статистически институт брутния вътрешен продукт за 2015 г. се променя твърде динамично, като намалява с 1430.5 млн. евро (3.6%) в сравнение с края на 2014 г. (39 765.1 млн. евро).





Дългът на България за 2015 г. е в размер на 23 049 млн. лв., или 26 на сто от БВП.

Прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели за 2015–2017 е следната:

(%)

	2013	2014	2015	2016	2017
Годишен темп на изменение					
БВП по постоянни цени	1.3	1.5	2.9	2.1	2.8
Частно потребление	-1.4	2.7	0.5	2.3	2.4
Правителствено потребление	2.2	0.1	1.0	1.4	2.1
Брутно образуване на основен капитал	0.3	3.4	2.2	2.2	3.1
Износ на стоки и услуги	9.2	-0.1	7.1	3.7	4.3
Внос на стоки и услуги	4.9	1.5	4.2	2.3	4.0
ХИПЦ в края на периода*	0.9	-2.0	-0.9	1.0	1.6
Базисна инфлация	-0.7	-1.6	-0.3	0.2	1.0
Енергийни продукти	2.2	-13.9	-10.5	5.1	7.7
Храни	-0.3	-0.7	0.9	0.5	0.9
Стоки и услуги с административно определяни цени и потребителски изделия	-3.0	1.2	-0.7	1.8	1.3
Заетост	-0.4	0.4	0.4	0.2	0.5
Разходи за труд на единица продукция	7.0	4.4	-0.6	2.2	1.9
Производителност на труда	1.7	1.2	2.6	1.9	2.3
Равнище на безработица (дял от работната сила)	12.9	11.4	9.4	8.5	7.9
Вземания от нефинансовия сектор*	0.3	-7.7	-1.6	1.5	3.4
Вземания от предприятия	0.3	-12.0	-1.6	1.5	3.4
Вземания от домакинствата	-0.2	-1.6	-1.3	1.4	3.2
Депозити на нефинансовия сектор*	8.7	1.5	10.6	5.9	5.7
Съотношение към БВП					
Текуща сметка на платежния баланс	1.8	1.2	1.8	2.2	1.9
Търговски баланс	-6.9	-6.4	-4.0	-2.9	-2.5
Услуги, нето	6.5	5.9	5.2	5.0	5.1
Първичен доход, нето	-3.5	-2.1	-3.3	-4.0	-4.2
Вторичен доход, нето	5.7	3.8	3.8	3.9	3.5
Годишен темп на изменение					
Външни допускания					
Външно търсене	2.4	3.2	1.5	3.4	4.5
Средногодишна цена на петрол тип „Брент" (в долари)*	-2.8	-9.1	-47.1	-12.3	16.0
Средногодишна цена на неенергийни продукти (в долари)*	-6.1	-8.6	19.9	-9.5	3.2
Цена на петрол тип „Брент" в края на периода (в долари)*	-0.9	-30.5	-42.9	10.9	12.5
Цена на неенергийни продукти в края на периода (в долари)*	-7.0	-13.3	-20.4	-0.2	3.1

* Данните за 2015 г. са отчетни.

Източник: БНБ.

Прогнозата предвижда през 2016 г. икономическият растеж да се забави до 2.1%, като специфичен за годината фактор ще бъде по-ниският обем на правителствените инвестиции.

През 2017 г. се очаква реалният растеж на БВП да се ускори отново до 2.8%, а през 2016 г. при стабилизиране на международните цени на основните суровини да се преустанови дефлационната тенденция при потребителските цени у нас, а през 2017 г. при реализиране на допускането за увеличаване на международните цени инфлацията да започне бавно да се повишава. На база на наличната информация за развитието на външната среда и действащите фактори във вътрешен план се оценяват рисковете пред прогнозата за икономическата активност като балансирани - съществуват рискове от реализиране на по-ниска от прогнозната инфлация, в случай че динамиката на международните цени е по-ниска от очакванията ни.

Кратко представяне на "КК ИНВЕСТ"АД

НАИМЕНОВАНИЕ	**"КК ИНВЕСТ"АД**
ПРАВЕН СТАТУТ	Акционерно дружество
ЗАПИСАН КАПИТАЛ	36 300 000 лв.
АКЦИИ	Акция: Вид: ОБИКНОВЕНИ, НАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, Брой: 36300000, Номинал: 1 лв. Права: ПРАВО НА ЕДИН ГЛАС В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРАВО НА ДИВИДЕНТ, ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ Особени условия за прехвърляне: АКЦИОНЕРЪТ Е ДЛЪЖЕН, ПРЕДИ ДА ПРЕХВЪРЛИ АКЦИИТЕ НА ТРЕТО ЛИЦЕ,, ДА ГИ ПРЕДЛОЖИ ПЪРВО НО ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ (ВИНКУЛИРУЕМОСТ) ПО РЕДА НА УСЛОВИЯТА НА ЧЛ.19, б."а" ОТ УСТАВА
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ (СЪГЛАСНО СЪДЕБНОТО РЕШЕНИЕ)	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1000 район р-н Средец ул. КУЗМАН ШАПКАРЕВ 4
АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ С НАП НА ТЕРИТОРИЯТА НА СТРАНАТА	БЪЛГАРИЯ област София (столица), община Столична гр. София 1404 район р-н Триадица бул. БЪЛГАРИЯ No 49, ет. 6
ИЗПИСВАНЕ НА ЧУЖД	KK INVEST
ЕИК/ПИК	175457761
ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	ИКОНОМИЧЕСКИ АНАЛИЗИ И ПРОГНОЗИ, КОНСУЛТАНСКИ УСЛУГИ, ВСЯКАКВА ДРУГА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, КОЯТО НЕ Е ЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА И ЗА КОЯТО НЕ СЕ ИЗИСКВА СПЕЦИАЛНО РАЗРЕШЕНИЕ

Основна дейност по НКИД	Код КИД: 7487 Основна икономическа дейност от КИД: ДРУГИ БИЗНЕС УСЛУГИ
Представители	КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ
Съвет на директорите	КАМЕН МАРИНОВ КОЛЧЕВ ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ МАЛИНОВ Начинът, по който се определя мандатът: ПЕТ ГОДИНИ, СЧИТАНО ОТ ДАТАТА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР. ГЕОРГИ СТОЯНОВ ГЕОРГИЕВ
	Описание: АКЦИИ НА АКЦИОНЕРИТЕ УЧРЕДЕТИЛИ, КОИТО ТЕ ПРИТЕЖАВАТ КАТО АКЦИОНЕРИ В ДРУЖЕСТВОТО "ЕЛАНА ФИНАНСОВ ХОЛДИНГ" АД, РЕГИСТРИРАНО ПО ФИРМЕНО ДЕЛО №15091/2007 Г. ПО ОПИСА НА СГС. '• Непарична вноска СЪГЛАСНО СЪДЕБНО-СЧЕТОВОДНА ЕКСПЕРТИЗА, ПРИЕТА С ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОТ 14.12.2007 Г. ОТ СОФИЙСКИ ГРАДСКИ СЪД, ФИРМЕНО ОТДЕЛЕНИЕ -1 СЪСТАВ, ПО ДЕЛО 641/2007 Г.

Източник: Търговски регистър

„КК ИНВЕСТ" АД е акционерно дружество учредено в края на 2007 г. и вписано във фирменото отделение на Софийски градски съд, по фирмено дело № 20401/2007г., със седалище и адрес на управление гр.София, район Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 4 .

„КК ИНВЕСТ" АД е едноличен собственик на „ЕЛАНА Финансов Холдинг" ЕАД, дружество създадено през 2007 г. и придобило част от отделената финансова дейност от „ЕЛАНА Холдинг" АД.

„КК Инвест" АД и нейното дъщерно дружество („Групата") имат за основна дейност: икономически анализи и прогнози, консултантски услуги, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български чуждестранни финансови дружества, финансиране на дружества, в които дружеството участва; консултации на дружества относно капиталовата им структура, промишлена стратегия и свързани с това въпроси, преобразуване на дружества, консултации относно портфейлни инвестиции; управление на дейността на инвестиционни дружества по инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на акции и управление на портфейли на друго институционални инвеститори; извършване на инвестиционни услуги и дейности - изпълнение на нареждания за покупка или продажба на финансови инструменти за сметка на клиенти, управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ финансови инструменти, по собствена преценка без специални нареждания на клиента, сделки за собствена сметка с финансови инструменти, предлагане за първоначална продажба на финансови инструменти без безусловно и неотменимо задължение за придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, съхраняване и администриране на финансови инструменти за сметка на клиенти, включително лопечителска дейност (държане на финансови инструменти и пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения. Съгласно притежавания пълен лиценз за дейност като инвестиционен посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ" АД извършва и следните услуги и дейности: поемане на емисии финансови инструменти и/или предлагане за

първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/придобиване на финансовите инструменти за собствена сметка, както и сделки за собствена сметка с финансови инструменти."ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ" АД притежава разрешения от Българската народна банка и Министерство на финансите за извършване на дейности като финансова къща и респективно обменно бюро, което му позволява да извършва сделки с чуждестранна валута в наличност и по безкасов начин.

Предприятието-майка „КК Инвест" АД има за основна дейност икономически анализи и прогнози, консултантски услуги и всякаква друга търговска дейност, която не е забранена от Закона и за която не се изисква специално разрешение.

Дружеството е създадено с неопределен срок и има едностепенна система за управление.

Регистрираният капитал на "КК Инвест" АД се състои от **36 300 000** на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на "КК Инвест" АД.

От представените документи към 31.12.2015 година общата сума на активите на дружеството възлизат на **40 776** хил.лева.

АКТИВ			
Раздели, групи, статии	Пояснения	Сума *(хил.лв.)*	
		2015	2014
а	б	1	2
А. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ			
I. Дълготрайни материални активи			
Общо за група I:		-	-
II. Дълготрайни нематериални активи			
1. Програмни продукти			
Общо за група II:		-	-
III. Дългосрочни финансови активи			
1. Дялове и участия: в т.ч. във:		36 300	36 300
- дъщерни предприятия		36 300	36 300
2. Дългосрочни вземания, в т.ч.:		4 476	3 173
- от свързани предприятия		4 476	3 173
Общо за група III:		**40 776**	**39 473**
IV. Отсрочени данъчни активи			
V. Разходи за бъдещи периоди			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":		**40 776**	**39 473**
Б. КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ			
Общо за група I:		-	-
II. Краткосрочни вземания			
1. Вземания от свързани предприятия		-	1 060
Общо за група II:		-	**1 060**
III. Краткосрочни финансови активи			
Общо за група III:		-	-
IV. Парични средства			
Общо за група IV:		-	-
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":		-	**1 060**
СУМА НА АКТИВА (А+Б)		**40 776**	**40 533**

ПАСИВ			
Раздели, групи, статии	Пояснения	Сума (хил.лв.)	
		2015	2014
а	б	1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Основен капитал			
1. Записан капитал		36 300	36 300
Общо за група I:		**36 300**	**36 300**
II. Резерви			
- Общи резерви		126	126
Общо за група II:		**126**	**126**
III. Финансов резултат		**0**	71
Общо за група III:		**0**	**71**
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":		**36 426**	**36 497**
Б. ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ			
I. Дългосрочни задължения			
Общо за група I:		-	-
II. Отсрочени данъчни пасиви			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":		-	-
В. КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ			
I. Краткосрочни задължения			
1. Финансови задължения		4 174	4 017
2. Данъчни задължения		19	19
Общо за група I:		**4 350**	**4 036**
II. Приходи за бъдещи периоди и финансирания			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В":		**4 350**	**4 036**
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		**40 776**	**40 533**

Изготвил: Гергана Костадинова Ръководител: Камен Колчев

Дата: 30.12.2015 г.

Собственият капитал на дружеството е в размер на **36 426** хиляди лева, в това число основен капитал **36 300** хиляди лева. Приходите от дейността на дружеството са **245** хиляди лева, а общите разходи за дейността **316** хиляди лева. Дружеството реализира отрицателен финансов резултат към 31.12. 2015 г. в размер на 2 хиляди лева, текущите пасиви превишават текущите активи с 4350 хил.лв.

Ръководството на дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез самофинансиране и повишаване на ефективността на дейността , без да се продават активи и без да предприемат съществени промени в неговата дейност, като целта е да се да осигури способността на дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да осигури адекватна рентабилност за акционерите,като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

6.Оценка на 1 акция от капитала на "КК Инвест" АД

6.1. Оценка по метода на чистата стойност на активите

При този метод ползата от притежаване на дадено предприятие се оценява чрез хипотетичната продажба на активите му, а не чрез техния потенциал да генерират доход. Те произлизат от основното равенство на счетоводния баланс, съгласно което собственият капитал на едно предприятие е равен на разликата между стойността на неговите активи и стойността на дълга. При определянето на стойността на дружеството по метода на чистата стойност на активите се идептифицират всички активи, пасиви и задължения по баланса-към датата на оценката. Активите и задълженията могат да се корегират към датата на оценката по справедливата им пазарна стойност.

Отчитайки предмета на дейност, вида и състоянието на активите, вземанията и задълженията на дружеството, финансовата политика, която провежда дружеството (годишния финансов отчет е заверен без забележки от д-р Мариана Михайлова с Регистриран одитор с № 206, тоест той представя данните „вярно и честно" и не се налагат корекции), акциите не са предлагани на борсата, оценителят приема балансовата стойност на активите и пасивите.

Към 31.12.2015 г, съгласно предоставените документи

ОБЩО АКТИВИ - **40 776** хил. лв.

ОБЩО ПАСИВИ - **4 350** хил. лв.

Чиста стойност на "КК Инвест" АД като дружество

ЧСА = АКТИВИ - ПАСИВИ

е равна **36 426 000** лв. (тридесет и шест милиона, четиристотин двадесет и шест хиляди лв.)

Цената на една акция по този метод е : 36 426 000 /36 300 000 = **1,0035 лв.**

6.2.Оценка по метода ликвидационната стойност.

Методът дава най-ниската цена на акция. Имайки впредвид отрицателния резултат и състоянието на показателите, определяме тридесет процента отбив от чистата стойност на активите на акция.

ЛС = 1,0035 х 0,70 = **0,702 лв.** на акция

За справедлива пазарна стойност приемаме ценовото поле на двата използвани метода.

Основанията за това са следните : Методът на капитализация и подхода на приходите не може да се използва, тъй като имаме отрицателна доходност; Методът на аналога не можем да използваме, защото нямаме данни за подобни предприятия;. Методът на чистата стойност е обременен с историческите стойности и отсъствието на визия за по-висока доходност, но дава вярна и честна представа за състоянието към оценявания момент.

6.3. Оценка на 1 акция от миноритарен пакет от капитала на "КК Инвест" АД

Базовата цена върху която се прави отбив за миноритарен пакет е **1,0035лв.**

Отбивът за миноритарен пакет е свързан с ограничените права на притежателя в управлението на дружеството и взимането на решения.

Стойност на 1 АКЦИЯ по ЧСА - **1,0035 лв**

Стойност на 1 АКЦИЯ по ЛС - **0,702 лв**

ОТБИВ за миноритарен пакет **10%**

ОТБИВ за продаваемост **0%**

Стойност на 1 АКЦИЯ от миноритарен пакет - 0,903 лв. (0,90315)

7. Оценка на миноритарен пакет от 1 118 000 бр. поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев.

СПС = 1 118 000 * 0,903 = 1 009 554 лв.

8. Експертно заключение

Окончателното становище за пазарната стойност
на Миноритарен дял от 1 118 000 бр. акции,
поименни с право на глас от капитала на "КК ИНВЕСТ" АД
към датата на оценката възлиза на

1 009 554 лв / един милион и девет хиляди,
петстотин петдесет и четири /лв.
или ***0,903лв./деветдесет ст./ на акция***.

9. Ограничителни условия и позиция на оценителя

9.1. Предположения и ограничителни условия за ползване на оценката

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

- Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на активите. За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към договорената дата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.
- Притежаването на този оценителски доклад или копие от него не носи със себе си правото на цялостна или частична публикация, както и не може да се ползва от трети лица без да са предварително упълномощени за това от Възложителя на оценката.

Анализите и стойностите, представени в този доклад, са приложими само за конкретната цел, отразена в него и не могат да бъдат използвани извън контекста на доклада.

➢ Информацията, преценките и мненията, съдържащи се в настоящия доклад и получени от източници извън подписалия доклада, се приемат за достоверни и не са били независимо проверявани.

9.2. Позиция на оценителя

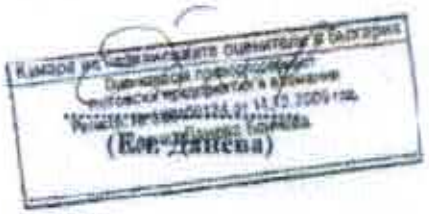
Оценителят, изготвил и подписал настоящия доклад, като поема съответната отговорност, удостоверява, че съгласно своите знания и убеждения:

➢ Изложените в настоящия доклад данни и факти, въз основа на които могат да се вземат решения, са верни и коректни, като тяхното представяне не нарушава права на трети лица; Докладваните приемания, анализи, становища и заключения са резултат от непредубедено мислене в рамките на притежаваната компетентност, като се ограничават единствено от изложените по-горе допускания и ограничаващи предпоставки;

➢ Не съществуват каквито и да било лични интереси (настоящи и бъдещи) към обектите на настоящата оценка, както и към съответните страни по една евентуална сделка с тях; Крайното възнаграждение за изготвянето на настоящия доклад не е свързано под никакъв предлог с установяване на предопределена стойност или с умишлено направляване на стойността на активите, целящо облагодетелстване каузата на клиента (Възложителя) или други лица; Анализите, становищата и заключенията в настоящия доклад са изготвени в съответствие с оценителските стандарти при спазване на необходимата за целта професионална етика;

➢ Не е предоставяна и няма да се предоставя на трети лица информация, свързана с доверителните данни и резултатите в настоящия доклад, както и вторична информация, която би могла да навреди на интересите на клиента (Възложителя), освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон и за нуждите на лица, нарочно упълномощени от клиента.

Оценител



ПРИЛОЖЕНИЯ