

ДОКЛАД

На Съвета на директорите на „ИМОТИ-С“ АД по чл. 262и от ТЗ във връзка с вливането на „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД в „ИМОТИ-С“ АД

Целта на настоящия доклад е да даде подробна правна и икономическа обосновка на договора за вливане, който ще се сключи между „БЛАТЦА“ АД, „ПЕРУН“ АД и „ИМОТИ-С“ АД, за вливането на „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД в „ИМОТИ-С“ АД („договора за преобразуване“ или „договора за вливане“ или „договора“). Целта на настоящия доклад също така е да даде обосновка на съотношението на замяна на акциите, да даде информация за назначения проверител и за предаването на акции на упълномощените депозитари по чл. 262ч от ТЗ, за преминаващото към „ИМОТИ-С“ АД имущество, въз основа на което се установява размерът на капитала съгласно чл. 262с, ал. 3 и чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, както и за трудностите по оценяването, ако такива са възникнали.

I. ПРАВНА ОБОСНОВКА

1. Страни

1.1. „БЛАТЦА“ АД

- а) *Правна форма:* Акционерно дружество /АД/
- б) *ЕИК номер:* 112066287
- в) *Седалище и адрес на управление:* гр. Ракитово 4640, ул. „ИВАН КЛИНЧАРОВ“ 3, тел: 03542/3211
- г) *Капитал:* 53 290 лв. /петдесет и три хиляди двеста и деветдесет лева/, разпределен на 26 645 /двадесет и шест шестстотин четиридесет и пет/ бр. обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 2 лв. /два лева/ всяка
- д) *Особености във връзка с капитала:* Няма
- е) *Предмет на дейност:* ПРОИЗВОДСТВО НА БИЧЕНИ ДЪРВЕНИ МАТЕРИАЛИ, АМБАЛАЖИ И ОПАКОВКИ, ИЗДЕЛИЯ ОТ ДЪРВЕСИНА, ТЪРГОВИЯ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА
- ж) *Система на управление:* Едностепенна
- з) *Представител:* ЦВЕТКО ГЕОРГИЕВ ТИХОЛОВ – изпълнителен директор

и) *Участник в преобразуването*: Преобразуващо се (вливащо се) дружество

1.2. „ПЕРУН“ АД

а) *Правна форма*: Акционерно дружество /АД/

б) *ЕИК номер*: 101053932

в) *Седалище и адрес на управление*: гр. Свищов 5250, ул. „ПАТРИАРХ ЕВТИМИЙ“ 78, тел: 63160325, е-мейл: perun.bulgaria@gmail.com

г) *Капитал*: 212 589 лв. /двеста и дванадесет хиляди петстотин осемдесет и девет лева/, разпределен на 70 863 /седемдесет хиляди осемстотин шестдесет и три/ бр. обикновени поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 3 лв. /три лева/ всяка

д) *Особености във връзка с капитала*: Няма

е) *Предмет на дейност*: ПРОИЗВОДСТВО И ТЪРГОВИЯ С НЕСТАНДАРТНО ОБОРУДВАНЕ И РЕЗЕРВНИ ЧАСТИ, ОБЕЗМАСЛЯВАЩИ И АНТИКОРИЗИЙНИ ПРЕПАРАТИ, ПЕРА, ПРЕСНИ И ОРАНЖЕРИЙНИ ЗЕЛЕНЧУЦИ, ГЪБИ, БРИКЕТИ ОТ ОТПАДЪЧНА ДЪРВЕСИНА, ХЛЯБ И ТЕСТЕНИ И САЛДКАРСКИ ИЗДЕЛИЯ, МЕСО И МЕСНИ ПРОИЗВЕДЕНИЯ; ПРОИЗВОДСТВО НА КНИЖНИ КЕСИИ И ПАКЕТИРАНЕ НА ХРАНИТЕЛНИ ПРОДУКТИ; РАЗВЪЖДАНЕ НА РИБА И ОТГЛЕЖДАНЕ НА ЖИВОТНИ И ПТИЦИ; ПРОЕКТАНТСКА, ЧЕРТОЖНИЧЕСКА И КОПИРНА ДЕЙНОСТ; РЕКЛАМНА, МОНТАЖНА, ПУСКОНАСТРОЕЧНА И ТРАНСПОРТНА ДЕЙНОСТ; ИЗВЪРШВАНЕ НА ФИЗИЧЕСКИ, ХИМИЧЕСКИ, ФИЗИКОХИМИЧЕСКИ, РАДИОМАТРИЧЕСКИ, МИКРОХИМИЧЕСКИ И БАКТЕРИОЛОГИЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И АНАЛИЗИ; ШИВАШКА ДЕЙНОСТ И БИТОВИ УСЛУГИ; ТЪРГОВСКО- ПЛАСМЕНТНА И СЕРВИЗНА ДЕЙНОСТ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА; ДОБИВ И ПРЕРАБОТКА НА МЕСО, МЛЯКО, МЕСНИ И МЛЕЧНИ ПРОИЗВЕДЕНИЯ; СЪБИРАНЕ И ПРЕРАБОТКА НА БИЛКИ, ПРИРОДНИ ПРОДУКТИ; ПРЕРАБОТКА И ПРОИЗВОДСТВО НА СТРОИТЕЛНО- МАСЛЕНИ КОМПОЗИЦИ, ПОРФИУМЕРИЙНО- КОЗМЕТИЧНИ ПРОДУКТИ; ТУРИСТИЧЕСКА И ХОТЕЛИЕРСКА ДЕЙНОСТ; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ НА ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ; ПОКУПКА НА СТОКИ И ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОРАБОТЕН ВИД; ПОКУПКА, СТРОЕЖ ИЛИ ОБЗАВЕЖДАНЕ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА; МОНТАЖ, РЕМОНТ И ПОДДЪРЖАНЕ НА ПАРНИ И ВОДОНАГРЕЙНИ КОТЛИ, СЪОРЪЖЕНИЯ КЪМ ТЯХ; ДОБИВ, ПРОИЗВОДСТВО, БУТИЛИРАНЕ НА МИНЕРАЛНИ ВОДИ И

БЕЗАЛКОХОЛНИ НАПИТКИ; МОНТАЖ, РЕМОНТ И ПОДДРЪЖКА НА КОНТРОЛНО- ИЗМЕРВАТЕЛНИ ПРИБОРИ

ж) *Система на управление*: Едностепенна

з) *Представител*: БОРИСЛАВ ТОДОРОВ БОРИСОВ – изпълнителен директор

и) *Участник в преобразуването*: Преобразуващо се (вливащо се) дружество

1.3. „ИМОТИ-С“ АД

а) *Правна форма*: Акционерно дружество /АД/

б) *ЕИК номер*: 825256773

в) *Седалище и адрес на управление*: гр. София 1504, район Оборище, ул. „Анжело Ронкали“ 10, тел: 0888438460, е-мейл: office@severcoop.com

г) *Капитал*: 5 900 000 лв. /пет милиона и деветстотин хиляди лева/, разпределен на 5 900 000 лв. /пет милиона и деветстотин хиляди/ бр. обикновени поименни налични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв. /един лев/ всяка

д) *Особености във връзка с капитала*: Част от капитала на дружеството е формиран от непарична вноска, представляваща: Поземлен имот с идентификатор 68134.407.108 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и осем) по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ по скица от 408 (четиристотин и осем) кв.м., а по документ за собственост с площ от 413 (четиристотин и тринадесет) кв.м., идентичен с УПИ VI (шести) – за административно строителство в кв.542 (петстотин четиридесет и втори) по ПУП-ПРЗ за м. „ГГЦентър-Зона Г-12“, одобрен със Заповед № РД-50-09-317/09.10.1990г. на Главния архитект на град София, с номер по предходен план: 22 (двадесет и две); 542 (петстотин четиридесет и две), с адрес на поземления имот: град София, Район Оборище, ул. Анжело Ронкали №10 (десет), с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за административна сграда, комплекс, при съседи на имота: поземлен имот с идентификатор 68134.407.120 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и двадесет), поземлен имот с идентификатор 68134.407.119 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и деветнадесет), поземлен имот с идентификатор 68134.407.109 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка

сто и девет), поземлен имот с идентификатор 68134.407.276 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка двеста седемдесет и шест) и поземлен имот с идентификатор 68134.407.107 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и седем), ведно с построените в имота Административна сграда с идентификатор 68134.407.108.4 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и осем точка четири), (описана в Доклад за оценка Изх. № 20120802142143-3/10.08.2012г. на ТР Административна сграда с идентификатор 68134.407.108.1 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и осем точка едно), със застроена площ по скица от 174.00 (сто седемдесет и четири) кв.м., на четири етажа, с предназначение – административна, делова сграда, с разгъната застроена площ по одобрен инвестиционен проект от 691.09 (шестстотин деветдесет и едно цяло и девет стотни) кв.м., състояща се от: сутерен, на кота -2.45 (минус две цяло и четиридесет и пет стотни), със застроена площ от 44.39 (четиридесет и четири цяло и тридесет и девет стотни) кв.м., състоящ се от: от две складови помещения, стълбище и абонатна, първи етаж, на кота +0.00 (плюс минус нула), със застроена площ на етаж от 173.80 (сто седемдесет и три цяло и осемдесет стотни) кв.м., състоящ се от: входно фойе с портиерно, две стълбища, заседателна зала, WC преддверие, WC санитарен възел, коридор, кухненски бокс, склад, абонатна, стая за шофьори, гараж за два автомобила, втори етаж, на кота +2.65 (плюс две цяло и шестдесет и пет стотни), със застроена площ на етаж от 173.80 (сто седемдесет и три цяло и осемдесет стотни) кв.м., състоящ се от: фойе, пет работни помещения, две стълбища, покрита тераса, коридор, WC преддверие, WC санитарен възел, трети етаж, на кота +6.00 (плюс шест), със застроена площ на етаж от 173.80 (сто седемдесет и три цяло и осемдесет стотни) кв.м., състоящ се от: четири работни помещения, две стълбища, коридор, тераса, кухненски бокс, WC санитарен възел, четвърти етаж, на кота +9.25 (плюс девет цяло и двадесет и пет стотни), със застроена площ на етаж от 169.69 (сто шестдесет и девет и шестдесет и девет стотни) кв.м., състоящ се от: стълбище, коридор, заседателна зала, кухненски бокс, WC преддверие, WC санитарен възел, работно помещение, WC санитарен възел, коридор, баня WC, сауна, две помещения за рекреация, сграда с идентификатор 68134.407.108.5 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка четиристотин и седем точка сто и осем точка пет), със застроена площ по скица от 50.00 (петдесет) кв.м., а по одобрен инвестиционен проект - със застроена площ от 41.52 (четиридесет и едно цяло и петдесет и две стотни) кв.м., на един етаж, с предназначение: постройка на допълващото застрояване, представляваща покрита галерия–продължение на гаража за допълнително паркиране на три автомобила (описана в Доклад за оценка Изх. № 20120802142143-3/10.08.2012г. на ТР като продължение на административната сграда на кота +0.00 (плюс минус нула) и кота +2.65 (плюс две цяло и шестдесет и пет стотни)) и сграда с идентификатор 68134.407.108.6 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири

точка четиристотин и седем точка сто и осем точка шест), със застроена площ по скица от 25.00 (двадесет и пет) кв.м., на един етаж, с предназначение: постройка на допълващото застрояване, представляваща покрито пространство за рекреация с декоративен зид, чешма, огнище и малък склад към него (описано в Доклад за оценка Изх. № 20120802142143-3 /10.08.2012г. на ТР като продължение на административната сграда на кота +0.00 (плюс минус нула) и кота +2.65 (плюс две цяло и шестдесет и пет стотни), ведно с всички други подобрения и приращения в поземления имот; стойност на непаричната вноска: 3 777 000 лв., номер на акт за назначаване на вещи лица: 20120802142143 /06.08.2012

е) *Предмет на дейност:* Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, вътрешнотърговска и външнотърговска дейност, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законодателството на Република България

ж) *Система на управление:* Едностепенна

з) *Представител:* ГАЛИНА ПЕТРОВА КОВАЧКА – изпълнителен директор

и) *Участник в преобразуването:* Приемащо дружество

2. Форма на преобразуването

Избраната от страните форма на преобразуване е Вливане по смисъла на чл. 262, ал. 1 от ТЗ.

В резултат на вливането всички активи и пасиви, имуществени и неимуществени права и задължения на вливащите се дружества „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД преминават към приемащото дружество „ИМОТИ-С“ АД, което става негов универсален правоприемник.

Същевременно, вливащите се дружества „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД се прекратяват без ликвидация и се заличават от Търговския регистър към АВ.

3. Договор за вливане

Договорът за вливане ще се сключи между „БЛАТЦА“ АД, „ПЕРУН“ АД и „ИМОТИ-С“ АД. При съставянето и оформянето на същия следва да бъдат спазени изискванията за форма за действителност по чл. 262е от ТЗ, както и изискванията за задължително съдържание по чл. 262ж от ТЗ.

4. Съотношение на замяна

При така заявения метод на преобразуване, а именно чрез вливане, приемащото дружество става универсален правоприменник на преобразуващите се, които се прекратяват без ликвидация. Доколкото е необходимо да бъдат създадени нови акции от капитала на „ИМОТИ-С“ АД за акционерите на „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД, капиталът на „ИМОТИ-С“ АД ще бъде увеличен, при спазване на изискването по чл. 262у, ал. 1 от ТЗ, размерът на увеличението да не е по-голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо към приемащото дружество при вливането. Така, в резултат на преобразуването ще се промени досегашното процентно съотношение на съществуващите акционери.

В съответствие с разпоредбите на чл. 261б и чл. 262у от ТЗ, при формиране на съотношението на замяна на акции на „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД за акции на „ИМОТИ-С“ АД след вливането, е спазен принципът на еквивалентност, а именно придобитите акции след преобразуването да са еквивалентни на справедливата цена на притежаваните преди преобразуването акции в преобразуващото/ите се дружество/а. Целта на определянето на съотношението на замяна е да се запази пазарната стойност на акциите, които даден акционер притежава преди вливането и след приключване на процедурата по преобразуването на дружествата.

При определяне съотношението на замяна на акциите са взети предвид следните данни:

- Към 30.06.2016г. справедливата цена на акциите на „БЛАТЦА“ АД е 985 865 лв. /деветстотин осемдесет и пет хиляди осемстотин шестдесет и пет лева/ за общо 26 645 /двадесет и шест хиляди шестстотин четиридесет и пет/ акции, тоест справедливата цена за една акция от капитала на дружеството е в размер на 37 лв. /тридесет и седем лева/.

- Към 30.06.2016г. справедливата цена на акциите на „ПЕРУН“ АД е 708 630 лв. /седемстотин и осем хиляди шестстотин и тридесет лева/ за общо 70 863 /седемдесет хиляди осемстотин шестдесет и три/ акции, тоест справедливата цена за една акция от капитала на дружеството е в размер на 10 лв. /десет лева/.

- Към 30.06.2016г. справедливата цена на акциите на „ИМОТИ-С“ АД е 5 900 000 лв. /пет милиона и деветстотин хиляди лева/ за общо 5 900 000 /пет милиона и деветстотин хиляди/ акции, тоест справедливата цена за една акция от капитала на дружеството е в размер на 1 лв. /един лев/.

- Преди вливането „БЛАТЦА“ АД притежава 400 000 бр. акции от капитала на „ИМОТИ-С“ АД.

В съответствие с горепосочените данни е определено съотношение на замяна на акциите и увеличение на капитала, както следва:

Дружество	Брой акции	Справедлива цена на акциите	Коефициент на замяна	Формиране капитала на приемащото дружество след вливането
„БЛАТЦА“ АД	26 645	985 865 лв.	1:37	585 865 лв.
„ПЕРУН“ АД	70 863	708 630 лв.	1:10	708 630 лв.
„ИМОТИ-С“ АД	5 900 000	5 900 000 лв.	1:1	5 900 000 лв.
			Общо капитал след вливането	7 194 495 лв.

В резултат на преобразуването всеки акционер на преобразуващото се дружество „БЛАТЦА“ АД ще получи срещу всяка своя акция от последното 37 акции от приемащото „ИМОТИ-С“ АД, а всеки акционер на преобразуващото се дружество „ПЕРУН“ АД ще получи срещу всяка своя акция от последното 10 акции от приемащото „ИМОТИ-С“ АД. Досегашните акционери на „ИМОТИ-С“ АД пък ще запазят досегашните си акции от него, с изключение на самото „БЛАТЦА“ АД, чиито собствени 400 000 акции от „ИМОТИ-С“ АД ще бъдат разпределени между неговите акционери за целите на преобразуването. В тази връзка и капиталът на приемащото „ИМОТИ-С“ АД ще бъде увеличен за целите на преобразуването с 400 000 акции по-малко, на основание разпоредбата на чл. 262у, ал. 2, т. 2 от ТЗ.

Така, капиталът на „Имоти-С“ АД след преобразуването ще бъде 7 194 495 лева, разпределен на 7 194 495 броя налични поименни акции с номинална стойност по 1 лев всяка.

Разпределението на акциите преди вливането в трите дружества страни по договора за преобразуване са съгласно приложени книги на акционерите. Акциите на „Перун“ АД и „Блатца“ АД са безналични и се водят в „Централен депозитар“ АД, а акциите на „Имоти – С“ АД са налични.

На база съотношението на замяна, определено въз основа на пазарната стойност на всяко от дружествата, е изготвено разпределение на новите акции между отделните акционери в списък – Приложение № 2 към договора за вливане.

5. Данни за назначения проверител

С Протокол от 01.08.2016г. Съветът на директорите на основание чл. 262л, ал. 2 от ТЗ взе решение да назначи Невена Трифонова Стоянова, регистриран одитор в Регистъра на ИДЕС, с диплома № 0388, за проверител, който да извърши проверка на сключения договор за вливане и да изготви доклад за извършената проверка. Назначеният проверител ще участва и в съставянето на общ доклад на проверителите на всички участващи в преобразуването дружества по чл. 262ф от ТЗ, предвиден в случаите на увеличаване на капитала на приемащото дружество, чиято цел е да установи спазване изискванията на чл. 262у от ТЗ, размерът на увеличението на капитала на приемащото дружество да не е по-голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо към това дружество при преобразуването.

6. Предаване на акции на упълномощените депозитари

С оглед обстоятелството, че акциите на „ИМОТИ-С“ АД са налични поименни, но до настоящия момент не са издадени такива, на основание чл. 262ч, ал. 1 от ТЗ, след вземане на решение за преобразуване от всички участващи дружества СД на „ИМОТИ-С“ АД, в качеството му на приемащо дружество, ще предаде на упълномощените от преобразуващите се дружества депозитари временните удостоверения за притежавани акции от капитала на „ИМОТИ-С“ АД, които трябва да получат акционерите на „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД при вливането, в това число временното/ите удостоверение/я, които ще бъдат издадени, за притежаваните от „БЛАТЦА“ АД преди преобразуването 400 000 бр. акции от капитала на „ИМОТИ-С“ АД, които акции също ще бъдат разпределени в полза на досегашни акционери в „БЛАТЦА“ АД.

Депозитарят е длъжен да предаде на акционерите в „БЛАТЦА“ АД и „ПЕРУН“ АД временните удостоверения за притежавани акции от капитала на „ИМОТИ-С“ АД в двумесечен срок след вписване на вливането. Неполучените в този срок временни удостоверения се връщат на управителния орган на „ИМОТИ-С“ АД.

7. Регулаторни разрешения

За участващите в преобразуването дружества не възниква задължение за уведомление на Комисията за защита на конкуренцията /КЗК/, тъй като не са налице условията по чл. 24 от Закона за защита на конкуренцията /ЗЗК/.

8. Решения за вливането

Вливането ще бъде извършено, само в случай че общите събрания на акционерите на „БЛАТЦА“ АД, „ПЕРУН“ АД и „ИМОТИ-С“ АД вземат решение в този смисъл и одобрят сключения от изпълнителните директори на трите дружества договор за вливане. Условие за влизане в сила на решенията на общите събрания на акционерите на „БЛАТЦА“ АД, „ПЕРУН“ АД и „ИМОТИ-С“ АД е същите да бъдат вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията.

9. Вписване на вливането

Съгласно чл. 263ж, ал. 1 от ТЗ вливането ще има действие от датата на вписването му в Търговския регистър към АВ. За целите на счетоводството моментът, от който действията на преобразуващите се дружества се считат за извършени за сметка на приемащото дружество, ще бъде датата на вливането, тоест датата на вписване на вливането в ТР.

II. ИКОНОМИЧЕСКА ОБОСНОВКА

1. Цели на преобразуването

Основната цел на предлаганото преобразуване е опростяване на структурата на „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД /“Холдинга“/. Исторически възникнал като приватизационен фонд, „Северкооп – Гъмза Холдинг“ АД притежава участия в над десет дружества, част от които са производствени, а друга част са предприятия със спряла основна дейност и понастоящем занимаващи се с отдаване на имоти под наем, разработване на имоти за продажба и услуги, свързани с обслужването на операциите с имоти. През 2015г. по решение на Общото събрание на акционерите на Холдинга, производствените предприятия бяха апортирани в едно от дъщерните дружества като производствен холдинг.

В изпълнение на стратегията за опростяване на холдинговата структура и централизация на счетоводните и управленски процеси, се предлага вливане на дружествата „Перун“ АД и „Блатца“ АД в дружество „Имоти-С“ АД, което от самото си възникване е специализирано в управлението на имоти. Освен намалените разходи за възнаграждения на служители и членове на Съветите на директорите, както и общи административни разходи за поддържане като отделни акционерни дружества, се очаква да се подобри финансовото управление и събираемостта на вземанията и да се намалят разходите за ел. енергия, ремонти и други. Увеличението на мащаба се очаква да доведе до подобряване на финансовите показатели, както и до данъчни предимства. Специализацията на дейностите по управление на имоти се очаква да доведе до повишаване на стойността на Холдинга като цяло, както и на отделните дъщерни дружества.

Предлаганото съотношение на замяна отчита справедливата стойност на активите на вливащите се дружества и приоритетно защитава правата на миноритарните акционери в тях.

2. Обосновка на пазарната стойност на нетните активи на дружествата, участващи в преобразуването

Оценката на нетните активи на преобразуващите се дружества е разработена в съответствие с принципите на Международните стандарти за оценяване, утвърдени за прилагане от Общото събрание на Камарата на Независимите оценители в България с Решение от 25.01.2014г., Закона за счетоводството и приложимите счетоводни стандарти. Правилата на стандартите за оценяване изискват оценката да се изготви на определена База на стойността, дефинирана като „декларация за основните измервателни допускания при оценката, върху които почива докладваната стойност“. Базата на стойността може да попада в една от следните три основни категории: □ Първата показва най-вероятната цена, която може да се постигне при размяна в условията на свободен и отворен пазар. В тази категория попада „пазарната стойност“. □ Втората показва ползите, които дадено лице и организация получава от притежателя на актива. В тази категория попада „инвестиционната стойност“. □ Третата показва цената, която две конкретни страни могат да договорят разумно за размяна на актива. В тази категория попада „справедливата стойност“. Следователно, базата на стойността представлява онова концептуално предположение, въз основа на което оценителят определя стойността на оценявания обект.

В настоящата конкретна оценка/експертиза приложимата база за оценяване е „Справедлива стойност“. Тази база за оценяване отговаря най-пряко на изискванията на чл. 13 от Закона за счетоводство. Дефиниция на „Справедлива стойност“ съгласно Международните стандарти за оценяване е „Оценената цена за прехвърляне на актив или пасив между идентифицирани, информирани и желаещи страни, която отразява съответните интереси на тези страни“. Дефиницията на "Справедлива цена", съгласно Закона за счетоводството е „сумата, за която един актив може да бъде заменен или един пасив може да бъде погасен при пряка сделка между информирани и желаещи осъществяване на сделката купувач и продавач. Тя е продажна цена, борсова цена или пазарна цена“. Справедливата стойност често е наричан стандарт за финансовите отчети, при което много пъти може да не се различава от пазарната стойност. "Чиста стойност на активите" е предназначен за определяне на справедливата пазарна стойност на собствения капитал.

Чистата стойност на капитала на дружеството се определя чрез прилагане на метод ЧСА (Чиста стойност на активите), чиято същност се свежда до

остойността на ползата от притежаване на дружеството, придобито чрез прогнозна покупко-продажба в условията на функциониращ свободен пазар към датата на извършваната оценка, като за целта се осъвременява историческата стойност на собствения капитал чрез коригиране стойността на активите и пасивите на дружеството в съответствие с преоценъчните резултати за тяхната справедлива стойност. Чрез визирания по-горе оценъчен метод, стойността на собствения капитал на разглежданото предприятие, изразяваща се в чиста стойност на неговото имущество, е резултат от прилагане на теоретичната зависимост: $СК = ЧСИ = (ДА + КА) - (заеми + задължения)$, където: СК е текущата пазарна стойност на собствения капитал; ЧСИ е чистата стойност на имуществото; ДА е пазарната стойност на дълготрайните активи; КА е пазарната стойност на краткотрайните активи. Като оценъчна база в анализа за определяне пазарната стойност на дълготрайните материални и нематериални активи се приема остойностяването на необходимите и присъщи разходи за тяхното придобиване, създаване и/или подмяна, отнесени към фиксирания момент за оценка; В рамките на извършваната оценка, като дълготраен нематериален актив се третират: Активи на дружеството по съответната стойност записана в баланса на дружеството Краткосрочните (текущи) активи на дружеството се преоценяват при използване на заместителен подход, основаващ се върху изменението на стойността на парите във времето, като се приемат и третират за напълно събираеми и/или пазарно реализуеми, в размера на балансовия им запис за срок от 18 месеца (поради обстоятелството, че са класифицирани в счетоводния отчет със срок на събираемост и/или пазарна реализируемост над 1 год.) ликвидност в условията на съществуващата пазарна среда към момента на извършваната оценка. Задълженията в балансовите отчети на дружеството са приети за напълно дължими и следователно преоценената им стойност се равнява на балансовата им стойност; В съответствие с подхода на визирания по-горе оценъчен метод ЧСА, пазарната стойност на собствения капитал (чиста стойност на имуществото) на разглежданото търговско дружество се формира като разлика между преоценената стойност на активите и краткотрайни материални активи - предоставени аванси от група материални запаси и вземания от клиенти и доставчици и тази на отчетените задължения на предприятието.

2.1. Разчет на стойността на собствения капитал на „Перун“ АД

Актив	Баланс	Коректив	СПС	Пасив	Баланс	Коректив	СПС
А. Нетекущи активи				А. Собствен капитал			
I. Нетекущи материални активи в т.ч.	546	(300)	246	I. Основен капитал	213		
1. Земя				II. Резерви	354		
2. Сгради,	546	(300)	246	III. Финансов	1692		

конструкции и съоръжения				резултат, в т. ч.			
3. Машини, съоръжения, оборудване, тр. Средства				1. Непокрита загуба			
3. Други				2. Неразпределена печалба	1690		
II. Нетекущи материални активи				3. Текуща печалба/загуба	2		
III. Нетекущи финансови активи							
IV. Търговска репутация				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	2259	(1550)	<u>709</u>
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	546	(300)	246	Б. Нетекущи пасиви			
Б. Текущи активи				I. Дългосрочни задължения			
I. Текущи материални активи в т.ч.				II. Приходи за бъдещи периоди			
1. Материали	7		7	В. Текущи пасиви			
2. Продукция				I. Текущи задължения в т.ч.	5		5
3. Стоки				1. към свързани предприятия	1		1
III. Текущи вземания, в т. ч.				2. задължения по получени търговски заеми			
1. Вземания от клиенти и доставчици				3. към доставчици и клиенти			
4. Други	1261	(1250)	11	4. към персонала	3		3
IV. Нетекущи финансови активи				5. към осигурителни предприятия			
V. Парични средства	450		450	6. данъчни задължения	1		1
VI. Разходи за бъдещи периоди				7. други задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	1718	(1250)	468	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б и В	5		5
СУМА НА АКТИВА	2264	(1550)	714	СУМА НА ПАСИВА	2264	(1550)	714

Рекapитyлация на оценъчния анализ
СПС на предприятието = 709 хил. лв.

2.2. Разчет на стойността на собствения капитал на „Блатца“ АД

Актив	Баланс	Коректив	СПС	Пасив	Баланс	Коректив	СПС
А. Нетекущи активи				А. Собствен капитал			
V. Нетекущи материални активи в т.ч.	180	304	484	IV. Основен капитал	53		
4. Земя	58	334	392	V. Резерви	396		
5. Сгради, конструкции и съоръжения	64		64	VI. Финансов резултат, в т. ч.	233		
4. Машини, съоръжения, оборудване, тр. средства	58	(30)	28	4. Непокрита загуба			
6. Други				5. Неразпределена печалба	242		
VI. Нетекущи материални активи				6. Текуща печалба/загуба	-9		
VII. Нетекущи финансови активи	400		400				
VIII. Търговска репутация				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	682	304	<u>986</u>
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	580	304	884	Б. Нетекущи пасиви			
Б. Текущи активи				II. Дългосрочни задължения			
VII. Текущи материални активи в т.ч.				VIII. Приходи за бъдещи периоди			
8. Материали				В. Текущи пасиви			
9. Продукция				II. Текущи задължения в т.ч.	7		7
10. Стоки				5. към свързани предприятия	1		1
IX. Текущи вземания, в т. ч.	41		41	6. задължения по получени търговски заеми			
2. Вземания от клиенти и доставчици	41		41	7. към доставчици и клиенти			
8. Други				11. към персонала	2		2
X. Нетекущи финансови активи				12. към осигурителни предприятия	1		1
XI. Парични средства	68		68	13. данъчни задължения	1		1
XII. Разходи за бъдещи периоди				14. други задължения	2		2
ОБЩО ЗА	109		109	ОБЩО ЗА	7		7

РАЗДЕЛ Б				РАЗДЕЛ Б и В			
СУМА НА АКТИВА	689	304	993	СУМА НА ПАСИВА	689	304	993

Реконструкция на оценъчния анализ
СПС на предприятието = 986 хил. лв.

2.3. Разчет на стойността на собствения капитал на „Имоти-С“ АД

Актив	Баланс	Коректив	СПС	Пасив	Баланс	Коректив	СПС
А. Нетекущи активи				А. Собствен капитал			
IX. Нетекущи материални активи в т.ч.	2615	3237	5852	VII. Основен капитал	5900		
7. Земя	300	1619	1919	VIII. Резерви			
8. Сгради, конструкции и съоръжения	2315	1618	3933	IX. Финансов резултат, в т. ч.	(3269)		
5. Машини, съоръжения, оборудване, тр. средства				7. Непокрита загуба	(3284)		
9. Други				8. Неразпределена печалба	32		
X. Нетекущи материални активи				9. Текуща печалба/загуба	(20)		
XI. Нетекущи финансови активи							
XII. Търговска репутация				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	2663	3237	5900
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	2615	3237	5852	Б. Нетекущи пасиви			
Б. Текущи активи				III. Дългосрочни задължения	3		3
XIII. Текущи материални активи в т.ч.				XIV. Приходи за бъдещи периоди			
15. Материали				V. Текущи пасиви	3		3
16. Продукция				III. Текущи задължения в т.ч.	5		5
17. Стоки				9. към свързани предприятия	1		1
XV. Текущи вземания, в т. ч.				10. задължения по получени търговски заеми			
3. Вземания от клиенти и	14		14	11. към доставчици и	2		2

доставчици				клиенти			
12. Други				18. към персонала	1		1
XVI. Нетекущи финансови активи				19. към осигурителни предприятия	1		1
XVII. Парични средства	42		42	20. данъчни задължения	1		1
XVIII. Разходи за бъдещи периоди				21. други задължения			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	56		56	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б и В	8		8
СУМА НА АКТИВА	689	3237	5908	СУМА НА ПАСИВА	2671	3237	5908

Рекapитyлация на оценъчния анализ
 СПС на предприятието = 5 900 хил. лв.

III. Имушество на „ИМОТИ-С“ АД след преобразуването

АКТИВИ хил.лв.	Перун АД	Блатца АД	Имоти-С АД	Корекции	Имоти-С АД след преобразуването
Материални активи	246	484	5854		6584
Нематериални активи	-	-	-		-
Финансови активи	-	400	-	-400	-
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	246	884	5854	-400	6584
Материални запаси	7	-	-		7
Вземания	11	41	14		66
Парични средства	450	68	42		560
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ	468	109	56		633
ОБЩО АКТИВИ	714	993	5910	-400	7217
ПАСИВИ хил.лв.	„Перун“ АД	„Блатца“ АД	„Имоти –С“ АД	Корекции	„Имоти-С“ АД след преобразуването
Търговски и други задължения	-	5	8	-	13
Други текущи задължения	5	2		-	7
ОБЩО ПАСИВИ	5	7	8	-	20
Основен	213	53	5900	+1028	7194

капитал				(1294-213-53)	
Резерви	354	700	32	-1054	32
Финансови резултати	142	233	-30	-374	-29
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ (НЕТНИ АКТИВИ)	<u>709</u>	<u>986</u>	<u>5902</u>	<u>-400</u>	<u>7197</u>
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ Хил. лв.	714	993	5910	-400	7217

Съвет на директорите:



.....
/Галина Ковачка -
лично и за "Северкооп-Гъмза Холдинг" АД/



.....
/Камелия Йосифова/