

ИЗПЪЛНИТЕЛ:

**инж. Максим
Николов Ставрев**

Член на КНОБ

**Сертификати за
правоспособност:**

**1/ Сертификат №
500100088 от 14.12.2009г
на основание Лиценз №
11275 от 07.05.2008г от
Агенцията за**

**приватизация за оценка
на търговски**

предприятия и вземания

**2/ Сертификат №
100100197 за оценка на
недвижими имоти**

**3/ Сертификат №
300100090 за оценка на
машини и съоръжения**

**4/ Сертификат №
810100123 за земед. земи
и трайни насаждения**

**Всички издадени от
КНОБ**

ДОКЛАД

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ

ОБЕКТ

**990 000 АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА „ТРАКИЯ
СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884**

АДРЕС

**ГР. СОФИЯ, Р-Н „ОБОРИЩЕ“, УЛ. „АКСАКОВ“, №11 А,
ЕТ. 5, ОФИС 3**

СОБСТВЕНИК

"ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ" АД

ВЪЗЛОЖИТЕЛ

**„ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД
ЕИК 124101884**

**ЦЕЛ: ОПРЕДЕЛЯНЕ ПАЗАРНА
СТОЙНОСТ**

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е

Резюме.....	3
Резултат от оценката.....	4
Обект на оценка.....	5
Правно състояние.....	7
Местоположение.....	8
Ограничаващи условия.....	8
Срок и валидност на оценката.....	9
Информационни източници.....	9
Цел на оценката.....	10
Използвана методика.....	10
Метод на дисконтираните парични потоци.....	10
Заключение.....	15
Ограничения.....	16
Данни за изпълнителя.....	16
Сертификат на независимия оценител и приложения.....	17

I. РЕЗЮМЕ

1. Предмет на оценка	Определяне на пазарна стойност към 04.05.2026г на 990 000 акции от капитала на „ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884 по метода на дисконтираните парични потоци
2. Задачи	Да се установи пазарната стойност на дружеството
3. вид	Търговско предприятие
4. Местоположение	Община Столична, гр.София, р-н „Оборище“, ул. “Аксаков“ №11А, ет.5, офис 3
5. Документ	Аналитична счетоводна ведомост, списък на активите, баланси на дружеството, ОПР, ОПП, ОСК.
6. Вид на обектите	Търговско предприятие
7. Възложител	„ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884
8. Изпълнител	Магистър инж/икономист Максим Ставрев с двадесет и девет години практика.
9. Ефективна дата на оценката	04.05.2026 год.
Дата на издаване на доклада	04.05.2026 год.
10. Валидност на оценката	04.05.2027 год.
11. Конфиденциалност	Копия от доклада и данни от него няма да се предоставят на други лица, освен изричното разрешение на възложителя.

II. РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

РЕЗУЛТАТ ОТ ОЦЕНКАТА

Стойност на 1 акция = 3,22 ЕВРО.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето ѝ на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката е изготвена в два еднообразни екземпляра, един от които за възложителя и един за изпълнителя. Становището на независимия оценител не е задължително за възложителя (чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г.)



Независим оценител:.....
/ инж.М.Ставрев/

III. ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА

Обект на оценката е дружество „ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884 със седалище БЪЛГАРИЯ, обл. Варна, общ. Варна, гр. Варна, ул. „Драва Соболч“, № 2, ет. 4, ап. 16

Предмет на дейност на предприятието:

Разработване, изграждане и управление на индустриални зони, с фокус върху микроелектроника и свързаните сектори, извършване на инвестиционна, инженерингова, консултантска, проектантска, строителна и предприемаческа дейност; развитие и реализация на проекти свързани с производството, изследването и внедряването на технологии в областта на микроелектрониката, наноелектрониката и сродни индустрии; осъществяване на научноизследователска и развойна дейност, сътрудничество с академични и индустриални партньори; организиране и провеждане на обучения, квалификационни и специализационни програми в областта на микроелектрониката, технологиите и индустриалното развитие; придобиване, управление и участие в други дружества; както и всякаква друга дейност незабранена от закона.

Към датата на оценка на „ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884 структурата на активите на дружеството е както следва:

Финансови показатели по предоставени отчети

Показател	2024 г.	2025 г.
Общи годишни приходи	N/A	N/A
Годишна нетна печалба	724	-40
Обща стойност на активите	776	3505
Печалба преди лихви и данъци (EBIT)	724	-40
Нетна печалба	724	-40
Собствен капитал	776	735
Коефициенти за рентабилност		
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE)	0.9330 (93.30%)	-0.0544 (-5.44%)
Възвръщаемост на активите (ROA)	0.9330 (93.30%)	-0.0114 (-1.14%)
Коефициенти за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	5.61	N/A
Коефициент на бърза ликвидност	5.61	N/A
Коефициенти на задлъжнялост		
Привлечен капитал/общо активи (Общо задължения/Общо активи)	1.21	N/A
Съотношение на дълготрайните нематериални активи към общите активи	0.0026 (0.26%)	0.0006 (0.06%)

При извършване на оценката е извършен анализ на дейността на предприятието в периода 2024-2025 година и въз основа на него са изведени прогнози за бъдещото му развитие. Обобщените резултати от анализа и прогнозите са представени в приложенияя.

Дейностите на „ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884 са изложени на следните основни рискове: пазарен (включително лихвен, на справедливата стойност на лихвените равнища, на паричните потоци и ценови), кредитен и ликвиден. Общата програма на ръководството се фокусира към непредвидимостта на финансовите пазари и търси начин за минимизиране на потенциалните ефекти върху финансовото представяне на дружеството.

*Пазарният риск включва:

-Валутен риск - Валутния риск за предприятието е минимизиран, защото всички негови сделки са деноминирани в български лев.

-Ценовият риск - предприятието е изложено на ценови риск на ценните книжа – инструменти на собствения капитал заради държаните инвестиции класифицирани като на разположение за продажба или по справедлива стойност чрез печалба или загуба. За управление на този риск дружеството диверсифицира портфейла си, което се прави в съответствие с поставени ограничения. Инвестициите на дружеството в собствения капитал на други предприятия, които са публично търгуеми, са носители на ценовия риск.

*Кредитен риск: Финансовите активи на предприятието са вземания, пари в брой, в банкови сметки, търговски и други краткосрочни вземания. Кредитен риск е основно рискът, при който предприятието няма да може да си получи изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от клиентите суми. Предприятието няма значителна концентрация на кредитен риск. Вземанията му са основно краткосрочни. Паричните, включително разплащателни операции, са ограничени до банки с добра репутация и ликвидност.

*Ликвиден риск: Ликвидният риск представлява рискът предприятието да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната му дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на дружеството за периода. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

*Други рискове - Друг съществен риск е ситуацията свързана с напрежението по оста Русия-Украйна-НАТО и продължаващите на територията на Украйна военни действия, най-значимият от всички рискови фактори към момента, който има изключително силен неблагоприятен ефект върху икономиката на страната, тъй като ограничава производството, прекъсва търговските вериги, рефлектира изключително тежко върху сферата на услугите, непосредствено води до повишаване на цените на енергийните ресурси и носи несигурност във външнополитически и икономически план.

Дружеството осъществява инвестиционната си политика при спазване на високи професионални стандарти за управление на портфейли. Управлението на финансовите ресурси се осъществява на базата на утвърдената от Съвета на директорите инвестиционна политика.

Органи на управление:

Дружеството е акционерно дружество с органи на управление - Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите. В Общото събрание на акционерите участват всички акционери-притежатели на акции с право на глас. Те участват лично или чрез упълномощени представители.

Представител

Димитър Андреев Божански

Съвет на директорите

Димитър Андреев Божански

Венцислава Благоева Алтънова

Емил Тодоров Янков

Системата на управление на дружеството е едностепенна. Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Димитър Андреев Божански

IV. ПРАВНО СЪСТОЯНИЕ

„ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ“ АД, ЕИК 124101884, е акционерно дружество. Капиталът на дружеството е в размер на 504 900,00 евро, разпределени в 990 00 поименни безналични акции с номинална стойност 0,51€ (нула петдесет и едно) евро всяка. От тях привилегироваи, поименни безналични брой акции 100 (сто) Дружеството се представлява от Христо Тодоров Михалев - изпълнителен директор.

Оценяваното дружество е работещо и няма просрочени дългове към НАП и други юридически лица в страната и чужбина към момента на оценката.

V. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Фирмата е със седалище България, гр. София, р-н „Оборище“, ул. „Аксаков“, № 11А, ет. 5, офис 3.

VI. ОГРАНИЧАВАЩИ УСЛОВИЯ

Изчислените стойности не поставят ограничение в използването на други техники на оценка, различни от приложените тук. Изчисленията са извършени въз основа на предоставени Годишни финансови отчети на дружеството за периода 2024г. – 2025г.

Ако се прилагат българските оценъчни стандарти и се използват същите комплекти от данни и мотивирани решения, не следва да има съмнение в получаването на същите оценъчни резултати.

Извършеният анализ и събраната информация за дейността, към която дружеството е основно ориентирано дава определение на пазарното му присъствие; възможното пазарно поведение и стратегия, икономическото и организационното състояние, а така също установява и проявените тенденции в неговото развитие.

Доколко настоящата оценка е валидна към ефективната дата на оценка - 04.05.2026г. и към законовата структура към тази дата, по-късното използване на този доклад може да изисква актуализиране. За това препоръчва се валидността на сегашното оценяване да се счита до 04.05.2027г., след която дата сега установените цени следва да бъдат актуализирани или препотвърдени, ако се окажат същите.

Оценителят декларира, че:

1. Няма лични интереси и отношение към оценяваните активи, които биха повлияли върху обективността на направената оценка и че същата е извършена чрез най – доброто ниво на професионалните му знания.
2. Лично е извършен оглед на налични активи по тип и вид.
3. Възнаграждението за изготвяне на настоящата оценка не е зависимо от изчислените пазарни стойности.
4. Информацията, сведенията, мненията и изчисленията, предоставени от оценителя и съдържащи се в доклада са получени от източници, за които се смята, че заслужават доверие.
5. Разработката е предмет на търговска тайна и е предназначена само за служебно ползване и че същата представлява интелектуална собственост по смисъла на Закона за авторското право и сродните му права и че е собственост единствено на възложителя. Разработката не може да бъде копирана и използвана за каквито и да е цели без писменото разрешение на авторите или възложителя.

Особености и ограничения при оценка на активите:

1. търсене на реална пазарна стойност;
2. оценяват се функциониращи и нефункциониращи обекти;
3. оценява се функционалното състояние на активи;
4. оценява се пазарното им търсене;
5. отчита се възможният остатъчен срок на ползване /годност/;

Всички анализи, хипотези, подходи и методи, които се използват при извършване на оценката са подчинени на изискването тя да отговаря на стандарта на “Пазарна стойност” в съответствие на Наредбата за анализите на правното състояние и приватизационните оценки и за условията и реда за лицензиране на оценители (ПМС, обн. бр. 57 от 11.06.2002 г.) и БСО – Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. Това предполага най-вероятна цена, за която даден обект/актив може да бъде продаден на конкурентен пазар при всички изискуеми се условия за целта, а именно:

- продавачът и купувачът действат съзнателно;
- добра осведоменост;
- приоритет на собствени интереси;
- липса на каквато и да е принуда;

VII. СРОК И ВАЛИДНОСТ НА ОЦЕНКАТА

Валидността на оценката е с ограничен срок – дванадесет месеца, считано от ефективната дата на оценката, при неизменяеми в широк диапазон икономически условия.

Заклученията и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност.

VIII. ИНФОРМАЦИОННИ ИЗТОЧНИЦИ

При изготвяне на експертната оценка използваме следните информационни източници:

- части от ЗППОДО, НБЦНИ и други части от действащите закони в Република България;
- статистическа информация – НСИ и Евростат;
- информация за цените Интернет – специализирани сайтове /Damodaran online, Investor.bg, worldgovernmentbonds.com, statista.com и други/;
- данни от Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ;
- предоставени от възложителя документи, актуални към 04.05.2026г. Оценката е извършена въз основа на финансови отчети на Дружеството за периода 2024-2025г.

IX. ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА

Цел на оценката е да се определи пазарната стойност на предприятието по МДПП, към 04.05.2026г.

X.ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДИКА

При изготвянето на настоящата разработка са спазени изискванията и методите регламентирани от методиката, утвърдена от КНОБ /Камара на независимите оценители в България/.

Подход на базата на разходите :

Подходът на базата на разходите, отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени годността на актива (често наричана текуща възстановителна стойност). Подходът не е приложен при изготвяне на настоящата оценка.

Подход на пазарните сравнения :

При подхода на пазарните сравнения, се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т. е. подобни) активи, пасиви или група активи и пасиви като например стопанска структура. Подходът не е приложен при изготвяне на настоящата оценка.

Подход на базата на доходите :

Подходът на базата на доходите, превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т. е. сконтирана) сума. При използването му оценката на пазарната стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми. В настоящата оценка е приложен:

Методът на дисконтираните нетни парични потоци се използва за определяне на стойността на собствения капитал на дружеството, като стойността на капитала на притежателите на обикновени акции /дялове/ се раздели на броя на обикновените акции /дялове/ в обръщение. В частния случай по възлагането задачата включва пресмятането на стойността на 4 688 броя акции от капитала на Дружеството.

Стойността на капитала се изчислява по два начина:

Метод на дисконтираните нетни парични потоци за обикновените акционери /съдружници/ (Free Cash Flows to Equity) - чрез дисконтиране на нетните парични потоци, които остават за акционерите /съдружниците/ след посрещането на всички разходи, финансови задължения, необходими инвестиции и промени в оборотния капитал:

а) При този метод се използват нетните парични потоци, които остават след посрещането на всички разходи, покриването на финансовите задължения (включително главници и лихви по дългове на дружеството), необходимите инвестиции и промените в оборотния капитал.

б) Нетните парични потоци се изчисляват, като прогнозната нетна печалба след лихви и данъци върху печалбата:

- се увеличи с прогнозните разходи за амортизация,
- се намали / увеличи с абсолютната стойност на прогнозната промяна в нетния оборотен капитал,
- се увеличи с прогнозната стойност на нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегировани акции,
- се намали с прогнозните инвестиции в дълготрайни активи,
- се намали с прогнозните погашения по главниците на дълга,
- се намали с прогнозните дивиденди за привилегировани акции.

Използва се следната формула:

$$FCFE = NI + Dep - FCInv - \Delta WCIInv - PP - PD + ND,$$

където:

$FCFE$ – нетни парични потоци за обикновените акционери

NI – нетна печалба

Dep - амортизации

$FCInv$ – инвестиции в дълготрайни активи

$\Delta WCIInv$ – промяна в нетния оборотен капитал

PP – погашения по главници

PD – дивиденди за привилегировани акции

ND – нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегировани акции

в) При този метод нетните парични потоци се дисконтират с цената на финансиране със собствен капитал.

г) Цената на финансиране със собствен капитал е изискуемата норма на възвращаемост на обикновените акционери и се дефинира по следните начини:

- чрез безрисковия лихвен процент плюс рискова премия:

$$k_e = k_{RF} + RP$$

където:

k_e - цената на финансиране със собствен капитал,

k_{RF} – безрисковия лихвен процент,

RP – рискова премия.

- чрез Метода на оценка на капиталовите активи (Capital Asset Pricing Model - CAPM):

$$k_e = k_{RF} + (k_m - k_{RF}) \times \beta$$

където:

k_e - цената на финансиране със собствен капитал,

k_{RF} – безрисковия лихвен процент,

$(k_m - k_{RF})$ – пазарната рискова премия,

k_m – очакваната възвращаемост на пазара

β – бета коефициент.

- чрез метода на дисконтираните парични потоци:

$$k_e = \frac{D_1}{P_0} + g,$$

където:

k_e - цената на финансиране със собствен капитал,

D_1 – очаквания следващ дивидент за една обикновена акция,

P_0 – цена на една обикновена акция,

g - очакван темп на растеж.

Метод на дисконтираните парични потоци за фирмата (Free Cash Flows to the Firm) - чрез дисконтиране на нетните парични потоци за всички акционери /съдружници/ и други инвеститори, намалени с всички дългове на компанията и други вземания на инвеститорите, различни от акционерите /съдружниците/. Използват се нетните парични потоци за всички инвеститори във фирмата – притежатели на акции /дялове/, дълг и преференциални акции. Нетните парични потоци се изчисляват по два начина:

а) При първия начин нетните парични потоци се изчисляват, като прогнозната печалба преди лихви и след данъци върху печалбата:

- се увеличи с прогнозните разходи за амортизация,

- се намали с прогнозната промяна в нетния оборотен капитал,

- се намали с прогнозните инвестиции в дълготрайни активи.

Използва се следната формула:

$$FCFF = EBIT \times (1 - TR) + Dep - FCInv - \Delta WCIInv,$$

където:

$FCFF$ – нетни парични потоци за фирмата

$EBIT$ – печалба преди лихви и данъци

TR – данъчна ставка за фирмата

Dep - амортизации

$FCInv$ – инвестиции в дълготрайни активи

$\Delta WCIInv$ – промяна в нетния оборотен капитал

б) При вторият подход се използва следната формула:

$$FCFF = FCFE + Int \times (1 - TR) + PP - ND + PD$$

където:

$FCFF$ – нетни парични потоци за фирмата

$FCFE$ – нетни парични потоци за обикновените акционери

Int – разходи за лихви

TR – данъчна ставка за фирмата

PP – погашения по главници

PD – дивиденди за привилегироваи акции

ND – нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегироваи акции

в) Нетните парични потоци се дисконтират със среднопретеглената цена на капитала на дружеството. При определянето на относителните дялове на различните източници на капитал се използват пазарните им стойности.

г) Среднопретеглената цена на капитала на дружеството се определя чрез следната формула:

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{E + D + PS} \right) + k_d \times (1 - t) \times \left(\frac{D}{E + D + PS} \right) + k_{ps} \times \left(\frac{PS}{E + D + PS} \right),$$

където:

$WACC$ – среднопретеглената цена на капитала,

k_e е цената на финансиране със собствен капитал,

k_d е цената на финансиране с дълг, преди да е отчетен данъчния ефект от разходите за лихви,

t е данъчната ставка за фирмата,

k_{ps} е цената на финансиране с привилегировани акции,

E – пазарната стойност на акциите на компанията,

D – пазарната стойност на дълга на компанията,

PS – пазарната стойност на привилегированите акции на компанията.

Когато пазарната стойност на дълга не може да бъде определена, се използва балансовата му стойност.

Всеки един от методите за определяне на стойността на капитала може да използва един от двата модела на дисконтиране:

а) Постоянен темп на растеж, при който се приема, че ръстът на фирмата е постоянен и стабилен.

Формулата, която се използва е:

$$P_0 = \frac{FCF_1}{r - g},$$

където:

P_0 – настоящата стойност на свободните парични потоци;

FCF е или FCFE или FCFF;

r е съответната норма на дисконтиране;

g е постоянният темп на растеж на компанията.

б) Двуетапен темп на растеж, при който се приема, че съществуват два периода. За първия период се прави прогноза за нетните парични потоци за всяка година поотделно. За втория период се приема, че нетните парични потоци ще нарастват с устойчив темп или ще останат постоянни.

Формулата, която се използва, е:

$$P_0 = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCF_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n},$$

където:

P_0 – настоящата стойност на свободните парични потоци;

FCF_t е или FCFE или FCFF през година t ;

r е съответната норма на дисконтиране през първия период;

P_n е стойността на свободните парични потоци в началото на втория период на устойчив ръст;

P_n се изчислява по следния начин:

$$P_n = \frac{FCF_{n+1}}{r_n - g_n},$$

където:

g_n е съответната норма на дисконтиране през периода на постоянен ръст;

g_n е постоянният темп на растеж на компанията. Когато се приема, че през втория период нетните парични потоци ще останат постоянни, то тогава $g_n=0$.

Стойността на компанията в края на прогнозния период е калкулирана като е заложен ръст от 2% на свободния паричен поток след 5-та прогнозна година /изчислен на база статистически анализи и проекции за развитието на националната икономика и очакваната инфлация в страната, съгласно Макроикономическа прогноза на Министерство на финансите - есен 2025.

Определяне на среднопретеглената цена на капитала на ТСВ АД:

Основни допускания:

Бета без ливъридж- 0.34 – използвани са данни от сайта на проф. Дамодаран за бета коефициентите на различните индустрии в Европа

Лихвен дълг/Капитал- 1.873 – базира се балансът на дружеството към края на февруари, като собственият капитал е увеличен с очакваните 2 млн евро, а лихвените дългове с прогнозните 4.5 млн. евро. Предвижда се запазване на съотношението през целият прогнозен период, с цел поддържането на относително ниска среднопретеглената цена на капитала печалбите на дружеството се насочват към изплащане на дивиденди, а не към намаляване на задлъжнялостта.

Безрискова доходност- 2.97% - доходността по 10 г. германски ДЦК

Пазарна рискова премия- 4.23%- използвани са данни от сайта на проф. Дамодаран за премията за пазарен риск в Германия

Рискова премия за българският капиталов пазар- 2.07%- използвани са данни от сайта на проф. Дамодаран за рисковите премии за пазарите на различните държави

Цена на дълга- 2.88%- използвани са данни от отчета на дружеството към края на февруари за разходите на лихви и размера на лихвените задължения, на база, на които е определен средно претеглен годишен лихвен процент от 3.2%, който е намален с 10%(размера на корпоративния данък в България). Предвижда се прогнозният нов дълг в размер на 4.5 млн евро да бъде изтеглен при същият лихвен процент.

Определяне на размера на различните парични потоци в прогнозния период:

Приходите от наеми започват от началото на 2027 г. и са с първоначален размер от 7% от предвижданата инвестиция (6.5 млн .евро) годишно, като нарастват през прогнозния период с 3% годишно (очакван темп на инфлация през периода).

Разходите за персонал са определени на база отчета на дружеството към края на февруари, като нарастват през прогнозния период с 3% годишно(очакван темп на инфлация през периода).

Разходите за външни услуги са определени на база отчета на дружеството към края на февруари, като нарастват през прогнозният период с 3% годишно (оачакван темп на инфлация през периода). За 2026 г. във връзка с листването са увеличени еднократно с 20 хил. евро.

Финансовите приходи и разходи са определени на база отчета на дружеството към края на февруари. За средата на 2027 г. е предвидена продажба на притежаваните финансови активи и вземания, средствата от които се насочват към погасяване на настоящия лихвен дълг. Получените средства от продажбите са отразени като изменение на оборотния капитал през 2027 г.

За определянето на терминалната стойност е използван годишен ръст на паричните потоци в следпрогнозният период в размер на 2%.

Пазарната стойност е резултат от използването на следния оценителски метод:

• Метод на Дисконтираните нетни парични потоци

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Предоставяне на услуги-наеми	0	455	469	483	497	512	527	543
Общо приходи нето	0	455	469	483	497	512	527	543
Разходи за персонала	-18	-19	-20	-20	-21	-21	-22	-23
Разходи за външни услуги	-50	-32	-33	-34	-35	-36	-37	-38
Общо Разходи	-68	-51	-53	-54	-56	-57	-59	-61
Оперативна печалба	-68	404	416	429	441	455	468	482
Финансови приходи	48	24	0	0	0	0	0	0
Финансови разходи	-102	-159	-144	-144	-144	-144	-144	-144
Изменение на оборотния капитал	0	963	0	0	0	0	0	0
Нетен паричен поток	-122	1232	272	285	297	311	324	338
Дисконтиран нетен паричен поток	-122	1174	247	246	245	244	242	241

WACC	4.98%
DCF прогнозен период	2516.17
Ръст в терминалната година	0.02
Терминална стойност	8242.61
Нетен дълг	5432.00
Справедлива стойност	5326.78
Справедлива стойност на акция	3.22

XI. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Пазарната стойност на оценяваните акции е получена при съобразяване с предлагането и състоянието на пазара към 04.05.2026г.

Настоящата оценка е собственост на възложителя и предоставянето и на трети лица без неговото съгласие е недопустимо. Оценката съдържа приложение и е изготвена в два еднообразни екземпляра за възложителя. Цените са без ДДС.

ОГРАНИЧЕНИЯ:

1. Не съм установил нищо, което да е свързано с данните и фактите, изложени в настоящия доклад - като неверни.
2. Правото на собственост е безусловно прието – като частна.
3. Приемам, че информацията и информационни източници са достоверни.
4. Не поемам отговорност за въпроси от правен характер.
5. Настоящия доклад е изготвен за посочените цели и е необходимо да се използва по само своето предназначение.
6. Доклада, части от него и публикуваните приложения не могат да бъдат разпространявани публично, без предварително съгласие на оценителя.
7. Заключениета и предложенията, съдържащи се в оценителския доклад, съгласно чл.6 ал.3 от Закона за независимите оценители, обн.бр.98/14.11.2008г., имат препоръчителен характер и право на собственика е да определи крайната стойност, както да го обезценява при незавършена продажба.

ДЕКЛАРАЦИЯ от Максим Николов Ставрев

Декларирам, че съм запознат със задължението ми по чл.122, 123, 179 от НПК, както и отговорността по чл.284 ал.3 и чл.291 от НК.

Към оценените от мен обекти не проявявам личен интерес, както сътрудниците ми и мои близки по възходяща и низходяща родствена връзка. Не съм обвързан с трети лица по договор и задължение!

ДАНИИ НА ИЗПЪЛНИТЕЛЯ:

Оценката е изготвена от магистър инж./икономист Максим Ставрев

-Сертификати на КНОБ приложени копия:



ИЗПЪЛНИТЕЛ:

Независим оценител: инж.М.Ставрев



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 500100088 от 14 декември 2009 год.

МАКСИМ НИКОЛОВ СТАВРЕВ

роден на 28 април 1949 год. в гр. Благоевград, община Благоевград

ЗА ОЦЕНКА
на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 11275 от 07.05.2008 год. от Агенцията за приватизация

инж.М.Ставрев



Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ