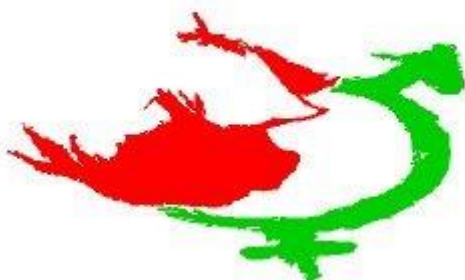


ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД



ОБЕКТ НА ОЦЕНКАТА:	„СВИНЕКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД
ЦЕЛ НА ОЦЕНКАТА :	Да се определи ликвидационната стойност на 1 акция от капитала на „Свинекомплекс Николово“ АД
ВЪЗЛОЖИТЕЛ :	„ВИАНД“ ЕАД
ПОТРЕБИТЕЛ:	“КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР”
ИЗПЪЛНИТЕЛ :	„ИВАНОВ 1977“ ООД
ДАТА НА ОЦЕНКАТА :	22.08.2019 г.
ДАТА НА ДОКЛАДА:	30.09.2019 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Описание на заданието	3
2. Описание на оценяваното дружество.....	7
3. Експертна оценка на „Свинокомплекс Николово“ АД	18
4. Заключение за пазарна стойност на „Свинокомплекс Николово“ АД	28
5. Декларация на оценителите	29
6. Приложения	30

1.

ОПИСАНИЕ НА ЗАДАНИЕТО

Настоящият оценителски доклад се изготвя в съответствие с изложените по-долу общи условия:

1.1. Идентификация и статут на изпълнителя

Дейностите по проекта и оценката са извършени от: **РУМЕН ИВАНОВ ИВАНОВ**, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност № 100100198/14.12.2009г. за оценка на недвижими имоти и Сертификат № 500100089 за оценка на търговски предприятия и вземания, **ВАЛЕНТИН ТОДОРОВ**, притежаващ сертификат № 500100687/2014 г. за оценка на търговски предприятия и вземания и **МИЛЕНА ТИХАНОВА ЦОНЕВА**, притежаваща сертификат № 300100814/2014 г. за оценка на машини и съоръжения.

1.2. Възложител: „ВИАНД“ ЕАД

1.3. Потребители: „ВИАНД“ ЕАД и “КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР”

1.4. Цел на оценката

Да се даде обективно и безпристрастно становище за ликвидационната стойност към 22.08.2019 г. на 1 акция от собствения капитал на „Свинокомплекс Николово“ АД, формиран от 3 500 000 броя поименни и безналични акции.

1.5. Предназначение на оценката

Ликвидационната стойност на акциите на „Свинокомплекс Николово“ АД, изведена в настоящия доклад, следва да послужи на Възложителя при внасянето на търгово предложение, на основание с разпоредбите на чл.149 и 149а, във връзка с чл.151, ал.1 от ЗППЦК. Оценката не може да се използва извън контекста или целите, за които е предназначена.

1.6. База и стандарт на стойността

Настоящият оценителски доклад е изготвен съгласно Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ и в съответствие с изискванията на чл.18 от Наредба № 41 от 11 юни 2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

Определения съгласно БСО :

Пазарна стойност: 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.

Ликвидационна стойност : Ликвидационната стойност е стойност, изведена при специални условия и се базира на вече формирано в хода на оценяването становище за стойност. При определяне на ликвидационната стойност водещ е факторът време – по-кратък от обичайния срок за реализация на оценявания обект/ актив или група от обекти/ активи.

Базата на стойността в настоящата оценка е съобразена с определението на Наредба № 41, чл.18, ал.1 :

(1) Ликвидационната стойност на дружеството представлява сумата от ликвидационните стойности на неговите активи, намалена с неговите текущи и нетекущи пасиви, разходите за ликвидация и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции.

(2) Ликвидационната стойност на една акция се изчислява, като ликвидационната стойност на дружеството се раздели на броя акции в обращение.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 83 от 2017 г.) Ликвидационната стойност на дружеството се изчислява от независими оценители с необходимата квалификация и опит.

(4) Ликвидационната стойност се изготвя към датата на последния публикуван финансов отчет на дружеството.

(5) Ликвидационната стойност се определя по методи, базираци се на оценка на ликвидационната стойност на активите и пасивите на дружеството. Всички корекции, извършени от оценителя върху данните от финансовите отчети и разходите за ликвидация, трябва да бъдат подробно мотивирани и обяснени.

1.7. Ефективна дата на оценката: 22.08.2019 год.

Заклученията за стойност в настоящия доклад са изведени към 22.08.2019 г. въз основа на предоставената ни информация. Всички настъпили промени с активите след тази дата, макар и извършени преди датата на изготвяне на настоящия доклад, не са взети предвид.

1.8. Обхват на проучванията

За изготвяне на настоящия Доклад и формиране на становището си, оценителите са направили преглед на дружеството, проучили са дейността му и пазарните условия към момента на оценката, като са отчетели и следните фактори:

- История и характер на бизнеса и неговото развитие;
- Финансово състояние на дружеството към датата на оценката на база анализа на неговите активи и пасиви;
- Състоянието, стойността възможностите за реализация на активите и пасивите на дружеството.

1.9. Вид и източник на използваната информация

Този Доклад е изготвен въз основа на следната информация:

- Информация, предоставена от Възложителя, в т. ч. годишни и междинни счетоводни отчети, други счетоводни документи, описи по сметки, справки и др.;
- Други данни и документи, в т. ч.: Нотариални актове, скици, и др.

1.10. Допускания и ограничителни условия

Настоящият оценителски доклад е изготвен при следните ограничителни условия и допускания:

- Изложените в Доклада данни, анализи и заключения имат неподвеждащ характер и представляват резултат на непредубедено мислене в рамките на притежаваната от оценителя професионална компетентност, а тяхното представяне в настоящата писмена форма не нарушава по никакъв начин права на трети лица, в т. ч. и права върху интелектуална собственост.
- Оценителите, подготвили настоящия доклад, не са извършвали задълбочени проучвания на правата върху оценяваните активи/собственост на дружеството и в този смисъл не поемат отговорност за каквито и да е въпроси от правен характер.
- Представените в Доклада параметри, анализи и стойности са приложими единствено и само за специфичните цели на оценката и имат актуален характер в рамките на посочения по-горе срок на валидност, през който биха могли да настъпят изменения в очаквани граници на отклонението $\pm 10\%$.
- Предоставената на оценителя правна, счетоводна и техническа информация за оценяваното дружество е приета, анализирана и интерпретирана в съответствие със специфичните нужди на оценката и в констативен план 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 и формата на настоящия писмен материал.
- Не съществуват каквито и да е лични интереси от страна на оценителя по отношение на обекта на оценка и към страни по евентуална сделка или други разпоредителни действия с него и 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 събития.
- Оценителят не може да предоставя на трети лица информация свързана с доверителните данни и резултатите от настоящата оценка, както и дериватна информация, която би могла да засегне интересите и правата на възложителя, освен в случаите, определени от надлежно прилагане на закон или целево управомощаване.
- За нуждите на настоящата оценка, оценителят е анализирал съобразно първичната му идентификация на място от компетентни представители на възложителя, без контролен анализ за съответствие с данните от наличните документи за собственост и материално - техническа отчетност.
- Възложителят или крайният потребител на оценката 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 евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценяваните активи.
- Оценяването на бъдещи дейности е направено единствено за целите на оценката с уважение към всички подобни предвиждания и прогнози.

- Притежаването на настоящия писмен материал 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 надлежно приложен закон.
- Настоящата оценка следва да бъде използвана само за целите, определени със заданието за извършването ѝ.

1.11. Използвани подходи за оценяване и мотиви

Съгласно оценителските стандарти, „за да се достигне до оценка по подходяща база на стойността могат да се използват един или повече подходи на оценяване”. В конкретния случай, стойността на собствения капитал на „Свинокомплекс Николово“ АД е изведена на базата на **Метода Чиста стойност на активите - ЧСА**, като най-подходящ за определяне на ликвидационна стойност.

1.12. Дата на изготвяне на доклада: 30.09.2019 год.

2.

ОПИСАНИЕ НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО

2.1. Наименование : СВИНЕКОМПЛЕКС НИКОЛОВО

2.2. Правен статут : Акционерно дружество

2.3. Дата на учредяване : 10.12.1993 г.

2.4. ЕИК : 117035708

2.5. Седалището и адресът на управление на дружеството е: Обл. Русе, общ. Русе, с. Николово.

2.6. Предмет на дейност: Производство и търговия със свинско месо, разплодни и племенни животни, малки прасета и селскостопански животни, месо и месни произведения, транспортни, строителни и технологични услуги, търговска дейност в страната и чужбина.

2.7. Капитал:

Размер: 3 500 000 лв.

Внесен капитал: 3 500 000 лв.

Акции:

Вид акции: поименни, безналични

Брой акции: 3 500 000

Номинал: 1 лв.

Права за различни видове акции: Право на глас, право на дивидент, право на ликвидационен дял

Специални условия: Замяната на поименни безналични акции с акции на приносител и въвеждането на ограничения за прехвърлянето им е допустимо след отписване на дружеството от регистъра на Комисията за Финансов Надзор

2.8. Управление:

Мариана Евгениева Киселова, Представител

Корнелия Славчева Хаританова, Съвет на директорите

Мариана Евгениева Киселова, Съвет на директорите

Стефан Асенов Йорданов, Съвет на директорите

Дата на изтичане на мандата на Съвет на директорите: 26.06.2024

2.9. Собственост :

Основни акционери в „Свинокомплекс Николово“ АД към 12.06.2019 г. са :

- Пимаро България АД - с 33,06 % ;
- Westpark Financial Group S.A. - с 32,38 % ;
- Хайбрид ЕООД - с 32,16 % .

2.10. Описание на дейността на дружеството

Разположение

Свинокомплекс Николово АД е разположен в Северна България, района на Дунавската равнина. Регионът е характерен с две основни производства – зърно (пшеница, царевица, ечемик, царевица) и лозарство. Подходящ район за развитие на интензивно животновъдство.

Исторически данни

Комплексът е построен в периода 1972-1975 година по английска технология с капацитет 1 000 основни свине-майки. Предназначен е да изпълнява ролята на нуклеус. РИС е доставчик на двете основни породи - голяма бяла и ландрас с английски произход. Предприятието получава лиценз от РИС за производство и продажба на родителски форми за репродуктивните бази. По този начин свинокомплексът стои на върха на генетичната пирамида в свиневъдството и определя основните тенденции на селекция и репродукция в страната.

Цехът за Месопреработка към "Свинокомплекс - Николово " АД е построен през 1985 година и от тогава започва и дейността на дружеството в областта на месопреработвателна дейност. Цехът работи с месо, собствено производство и предлага на пазара прясно охладено месо, както и богат асортимент от пресни и сухи колбаси, кайма и деликатеси.

През 1997 година комплексът е изкупен от българската фирма «Лаудис Интернационал» ООД.

От 2000 година със стартирането на европейските програми е осъществен проект **по програма САПАРД, който обнови голяма част от сградовия фонд за отглеждане на свине съгласно директивите на Европейския съюз.**

Пазарните условия налагат промяна в структурата на основното стадо. Към датата на доклада комплексът притежава нуклеусно стадо и хибридни майки за производство на свинско месо за преработката му в колбаси и разфасовки. Тези производства са се обезпечавали от собствена фабрика за месодобив и месопреработка. Същата е била ново строителство, отговаряла на всички критерии за безопасност на производство, с внедрена система за самоконтрол с проследяемост на всеки продукт от марката на прасето до крайния продукт в магазина. Към момента на оценката и датата на доклада, такива не са налични следствие на пожар, което значително утежнява дейността на комплекса и същевременно увеличава разходите му за реализация на продукцията.

През 2006 год. са пуснати в експлоатация изцяло обновени и разширени цехове за “Месодобив” и “Месопреработка”. На предприятието е издадено Удостоверение за регистрация на обект по ЗХ № 348 / 18.01.2006 г. , които към датата на доклада и на оценката не са налични.

Изградени са били нови сушилни помещения, закупени са модерни машини и съоръжения, които дават възможност за производство на нови продукти по съвременни технологии в съчетание с традиционните български продукти като Суджук, Филе „Елена“, Свинска кайзер пастърма, Петрохан, Луканка „Трапезица“, Сушеница, Филе“Арбанаси“, Словенско роле, Роле „Монтана“ и други.

Изградените цехове за “Месодобив” и „Месопреработка“ са били в съответствие с новите ветеринарно-санитарни и хигиенни изисквания и Европейските норми за производство на хранителни продукти. Изградената база дава възможност за здравословни и безопасни условия на труд.

Основни приоритети за развитие на „Свинокомплекс Николово“ АД

Процесът на определяне на приоритетите и съответните мерки за постигане на тези приоритети е комплексна процедура, изискваща преговори и консултации с всички настоящи и бъдещи партньори. Тези приоритети включват и:

- Интегрирането ни в определени селски райони с цел съхраняване и укрепване на тяхната икономика и общности в подотрасъла свиневъдство;
- Индиректно подобряване конкурентноспособността на хранителната промишленост;
- Подобряване дейността по опазване на околната среда;

За постигане на тези цели се изпълняват следните критерии:

- Спазване на технологии, осигуряващи хуманно отношение към животните.
- Намаляване емисиите от азот и фосфор.
- Създаване на трайна група потребители на продуктите ни.
- Структуриране на нов тип пазарни отношения в тази група.
- Лицензирано производство.

Дружеството поддържа непрекъснат процес по подобряване на породната структура на животните, като целта е постигане на изравнени качества по отношение на дебелина на сланината, процент червено месо и рандеман, обръщайки особено голямо внимание на вкусовите качества. Използват се програми, чрез които се определят основните параметри търсения продукт. Чрез тях се постига по-бърз генетичен прогрес, а от там и по-качествен пазарен продукт. Използват се разплодници от водещи европейски развъдни компании, които отговарят на поставените цели.

Храненето на животните се извършва с балансирани рецепти при осигурени качествени суровини. Отглеждането на свинете в технологични групи е съобразено с изискванията на нормативната уредба. Предстоят частични реконструкции и планови ремонти за подобряване на процесите.

Периодично се обновяват знанията на работещите, чрез обучение на място и лекторски занятия.

Основни рискове

„Свинокомплекс Николово“ АД е изложен на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора :

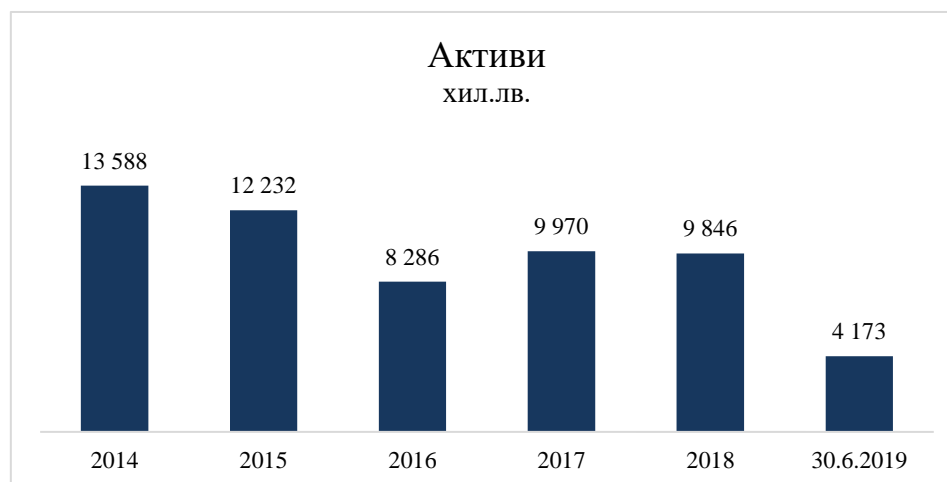
- Високата цена на фуража и ниската изкупна цена на килограм живо тегло, продиктувана от пазара на живи животни, водейки до поддържане на постоянна задлъжнялост към доставчици на фураж и сериозни затруднения дружеството да извършва разплащанията си със собствени средства. Тази ситуация го изправя пред постоянно търсене на привлечени средства за разплащане на разходите свързани с дейността му.
- Внос на некачествени и евтини меса и суровини за месопреработката и консумация на местния пазар.
- Опасност от проникване на заболявания от огнища в района и гранични държави, в това число и на заболяването „африканска чума по свинете“, което към момента на доклада е налично и в последващ етап е установено в комплекса и района.
- Възникване на независещи от човешкия фактор други събития, които биха довели да финансови щети на дружеството. С оглед на това ръководството на дружеството е застраховала голяма част от имуществото.
- Липса на собствена база за месопреработка и реализация на продукцията на дребно.
- Налични конкурентни вериги и бизнеси в района: „БОРИМЕС“, „ ГОЛЯМО ВРАНОВО ИНВЕСТ“, БОЗМОВ“ и други по малки произвеждащи, преработващи и предлагащи готова продукция на пазара.

Основни натурални показатели за дейността на „Свинокомплекс Николово“ АД

Показател	Мярка	2014	2015	2016	2017	2018
Налични животни	Бр.	11 233	12 119	11 434	10 965	9 952
Родени прасета	Бр.	36 116	38 699	34 795	35 953	36 380
Отбити прасета	Бр.	33 370	35 167	30 076	33 576	33 485
Произведен прираст	Тона	1 872	1 991	1 603	1 676	1 698
Средна реализирана цена	лв./кг.ж.тегло	3.33	2.59	2.52	3.29	2.4
Средно списъчен състав	Бр.	85	84	83	90	89

2.12. Преглед на финансовото състояние на дружеството

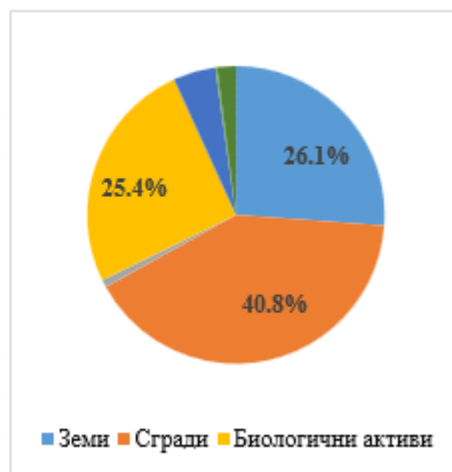
Активи



хил.лв.

Година	Общо Активи	Дълготрайни активи	Дълготрайни нематериални активи	Дълготрайни материални активи	Текущи активи	Материални запаси	Текущи вземания	Парични средства
30.6.2019	5 706	4 203		4 110	1 489	889	593	7
2018	7 443	4 631	0	4 177	2 807	623	2 147	37
2017	7 782	4 578	1	4 187	3 199	654	2 530	15
2016	7 424	4 582	1	4 304	2 837	686	2 145	6
2015	7 769	4 615	1	4 401	3 149	746	2 376	27
2014	8 189	3 151	1	2 950	5 033	709	4 297	27

Структура на нетекущите активи към 30.06.2019 г.		
	BGN 000'	%
Дълготрайни материални активи	4 110	97.8%
Земи	1 099	26.1%
Сгради	1 715	40.8%
Машини, оборудване и апаратура	35	0.8%
Биологични активи	1 067	25.4%
Пред.аванси и ДМА в процес на изграждане	194	4.6%
Предоставени заеми	8	0.2%
Активи по отсрочени данъци	85	2.0%
Нетекущи активи	4 203	100.0%



Към 30 юни 2019 г. дълготрайните материални активи на дружеството включват: сгради, машини и оборудване, транспортни средства, стопански инвентар и други активи.

Към 30.06.2019 г. наличността на основното стадо свине - юники и нерези е 1 178 бр. животни с живо тегло в края на периода 206 тона, оценено по себестойност в размер на 528 хил.лв.

През последното тримесечие на 2014 г. дружеството е отпуснало фирмен заем, с лихвен процент равен на пазарният към момента на сключване на договора с „Липник-Свинекомплекс Николово“ ЕООД. Към 30.06.2019 г. вземането е в размер на 7 525,25 лева. Плащанията по заема се движат по погасителен план и без просрочия. Към момента на оценката е платена вноската до 31.05.2018г.

№	Сметка	Наименование	Балансова стойност, лева
1	201	Земи	1 099 130
2	203	Сгради	1 717 749
3	204	Машини, съоръжения и оборудване	35 260
4	205	Транспортни средства	157 068
5	206	Стопански инвентар	5 407
6	209	ДРУГИ ДМА	364 537
7	214	Програмни продукти	146
8	273	Биологични активи	528 018
Общо ДМА			3 907 315

Структура на нетекущите активи към 30.06.2019 г.		
	BGN 000'	%
Материални запаси, в т.ч.	889	59.7%
Суровини и Материали	43	2.9%
Млади животни за угояване	846	56.8%
Вземания, в т.ч.	593	39.8%
Вземания от клиенти	153	10.3%
Други вземания	440	29.6%
Парични средства	7	0.5%
Текущи активи	1 489	100%



Структурата на текущите активи е обичайна за предприятията от сектора : с висок дял на материалните запаси и краткосрочните вземания.

Материалните запаси се формират основно от „Млади животни и животни за угояване“, включващи подрастващи, разплодни и угоени прасета, които наброяват 11 272 бр. животни с живо тегло 270 тона оценени по себестойност за 846 хил. лв.

Вземанията от клиенти и доставчици по аванси, в размер на 153 хил. лв. са отчетени след извършено намаление с размера на обезценката им, в случай че е необходима. Вземанията са от общо 21 контрагента, от които с най-голям дял е „Агора Мийт“ ЕООД, с общ оборот за шестте месеца на годината от 101 хил. лв.

Други вземания, с общ размер от се формират от 440 хил. лв. се формират предимно от вземания по договор за цесия в размер на 313 хил. лв., вземания по съдебни спорове в размер на 72 хил. лв., разчети по ДДС в размер на 46 хил. лв. и подотчетни лица с отпуснати суми в размер на 6 хил. лв.

Собствен капитал и Пасиви



Година	ХИЛ.ЛВ.			
	Собствен капитал	Задължения общо	Текущи задължения	Нетекущи задължения
30.6.2019	2 964	2 398	1 386	1 012
2018	3 573	3 575	3 575	0
2017	4 520	2 954	2 954	0
2016	4 119	2 983	2 954	29
2015	4 983	2 471	2 405	66
2014	5 193	2 567	2 446	121

Дружеството функционира с приемлива капиталова структура и добри нива на финансова автономност и платежоспособност.

През разглеждания период собствения капитал на дружеството, въпреки слабите темпове, проявява тенденция към свиване.



Задължение	BGN 000'
Задължения към финансови институции	1 079
Задължения към доставчици	792
Задължения към персонала	214
Осигурителни задължения	58
Данъчни задължения	97
Други задължения	158
Общо Задължения	2 398

С най-голям дял в задълженията на дружеството към 30.06.2019 г. са към финансови предприятия, използван за изхранване на наличното поголовие.

Към 30.06.2019 г. дружеството има задължения към 52 доставчика в общ размер на 791 745 лева, при 270 хил.лв. лева в началото на годината и близо 600 хил.лв. оборот през годината.

По-големите са задължения са към „Вианд“ ЕАД в размер на 270 418 лева, Ф + С Агро ООД в размер на 169 542 лева, Фарма Тийм БГ ЕООД в размер на 97 359 лева, Габрофам ООД в размер на 72 325 лева и Интис ЕООД на стойност 56 895 лева.

Приходи и разходи

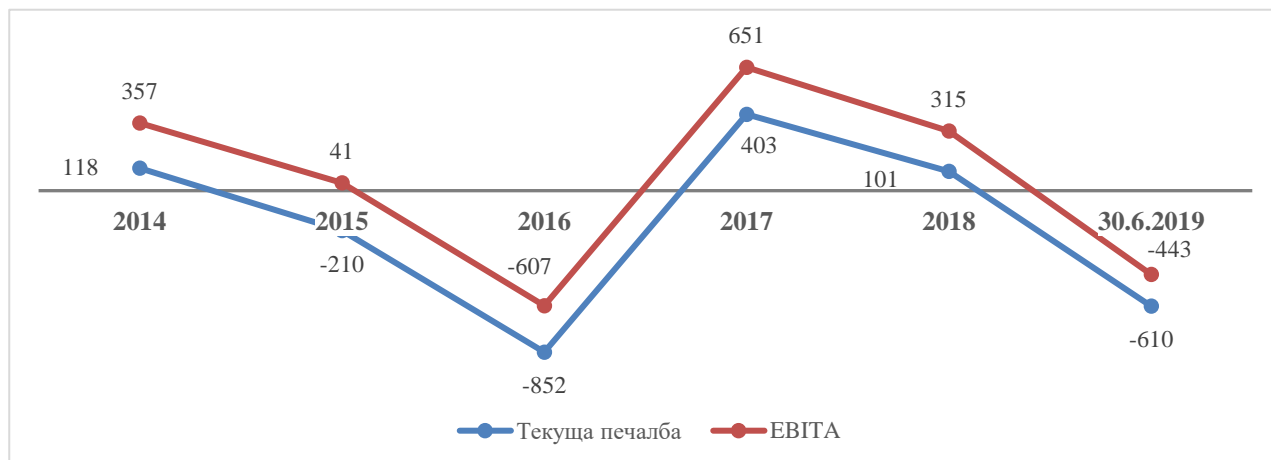
Година	Общо Приходи	Приходи от оперативна дейност	Нетни от приходи от продажби	Общо Разходи	Разходи за персонала	Разходи за суровини и материали	Разходи за външни услуги	Текуща печалба / загуба
30.6.2019	4 173	4 173	1 470	4 785	639	1 725	72	-610
2018	9 846	8 772	4 125	9 760	1 342	3 463	183	101
2017	9 970	9 954	5 343	9 566	1 193	3 494	205	403
2016	8 286	8 275	3 972	9 140	1 096	3 379	193	-852
2015	12 232	11 571	6 120	12 402	994	4 233	298	-210
2014	13 588	13 585	8 324	13 440	1 102	4 382	361	118

Приходи	Сума, хил.лв.
Приходи от продажба на животни	1 437
Приходи от продажба на стоки	25
Приходи от продажба на услуги	3
Приходи от продажба на кухненска продукция	4
Прираст на животни	2 136
Други приходи в това число:	567
от застраховки	10
от финасираня	66
от други	491
Общо Приходи	4 172

Вид разход	Сума, хил.лв.	Отн. дял, %
Разходи за дейността	4 461	93.2%
Разходи за материали	1 725	36.1%
Разходи за външни услуги	72	1.5%
Разходи за амортизация	77	1.6%
Разходи за заплати	538	11.2%
Разходи за осигуровки	101	2.1%
Други разходи за дейността	198	4.1%
Бал. Ст-ст на прод. активи	1 750	36.6%
Обезценки	232	4.8%
Финансови разходи	92	1.9%
Общо Разходи	4 785	100.0%

Себестойност на произведен приплод и прираст при животните по видове разходи	Сума, хил.лв.
Фураж	1 323
Заплати и осигуровки на персонала зает в отглеждане на животни	399
Медикаменти	117
Амортизации	52
Ел.енергия, вода	87
Горива, масла и резервни части	36
Други материали за ремонт и поддръжка	44
Услуги от собствено автостопанство	51
Разходи за застраховка на животни и сгради за отглеждането им	13
Външни услуги	14
Общо	2 136

През шестмесечието 2019 г. броят на умрели животни от всички категории е в размер на 168 хил. лв. Дружеството е получило 10хил.обзещетение за погиналите животни. Разходите в размер на 158 хил..лв. са изцяло за сметка на предприятието и са част от резултата от оперативната дейност .



Основни аналитични показатели

Година	Рентабилност на приходите	Рентабилност на собствения капитал	Рентабилност на активите	Финансова автономност	Финансова задлъжнялост
2018	0,010	0,024	0,012	0,999	1,001
2017	0,041	0,089	0,052	1,530	0,654
2016	-0,103	-0,207	-0,115	1,381	0,724
2015	-0,015	-0,034	-0,022	2,017	0,496
2014	0,011	0,028	0,018	2,023	0,494

Година	Краткосрочна ликвидност	Бърза ликвидност	Незабавна ликвидност	Абсолютна ликвидност
2018	0,785	0,611	0,010	0,010
2017	1,083	0,862	0,005	0,005
2016	0,960	0,728	0,002	0,002
2015	1,309	0,999	0,011	0,011
2014	2,058	1,768	0,011	0,011

През разглеждания период активите на дружеството постепенно се свиват. Към датата на настоящата оценка 30.06.2019 г. общата сума на активите е намаляла с 30% спрямо 2014 г.

Собствения капитал на дружеството също търпи редукия : 30% спрямо 2014 г., причинена от свития обем приходи и надхвърлящите загуби над реализираните печалби през отделните периоди.

През разглеждания период оценяваното дружество е реализирало печалби (през 2014г., 2017 и 2018 г.) в общ размер на 622 хил. лв. и загуби на стойност -1 672 хил. лв.

В заключение може да се обобщи, че дружеството осъществява дейността си при **незадоволителни нива на рентабилност и ефективност**, с приемлива капиталова структура и относително добра финансова автономност, **но при негативни тенденции**.

Преглед на сделките с акции на „Свинекомплекс Николово“ АД и пазарна капитализация

Свинекомплекс Николово АД (6SN / SVNIK)

Котировки | Графика | Ценова статистика | Консенсус | Новини | Съобщения | Отчети | Коэффициенти | Прос

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Дневен обем (лева)	Последна сделка
3.30	▲0.30	▲10.00%	386	15 Юни 2016 17:00
Цена на предходно затваряне		3.000	Дневен обем (% от капитала/акции)	0.00% / 117
Най-висока дневна цена		3.300	Средно дневен обем (лева/акции)	8 / 2
Най-ниска дневна цена		3.300	Пазарна капитализация	11 550 000
Най-висока 52-седмична цена		3.30	Брой емитирани акции	3 500 000
Най-ниска 52-седмична цена		3.00	P/E	-
52-седмично изменение		▲3.12%	P/B	2.87
Изменение от началото на годината		▲3.12%	Beta/Adj. Beta	- / -

Свинекомплекс Николово АД (6SN / SVNIK)

Котировки | Графика | Ценова статистика | Консенсус | Новини | Съобщения | Отчети | Коэффициенти | Прос

5d 1m 3m 6m YTD 1yr 3yr 5yr Max

От: До: Зареди

Ценова статистика за 3 години

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
3.300 лв.	▲0.955	▲40.72%	167 417	15 Юни 2016 17:00

в абсолютна стойност / в проценти

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	3.000	21.06.2013	-	▲50.00%	▼9.09%	▲8.54%	▼9.09%
Минимална	2.000	29.07.2013	▼33.33%	-	▼39.39%	▼27.64%	▼39.39%
Максимална	3.300	15.06.2016	▲10.00%	▲65.00%	-	▲19.39%	0.00%
Средна	2.764	-	▼7.87%	▲38.20%	▼16.24%	-	▼16.24%
Последна	3.300	15.06.2016	▲10.00%	▲65.00%	0.00%	▲19.39%	-

3.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА НА „СВИНОКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД

МЕТОДОЛОГИЯ

При оценка предприятия моделите за оценка се свеждат до три основни подхода: пазарен подход, приходен подход, подход на разходите. Като остават в рамките на един и същ подход, професионалните оценители могат да използват един или няколко метода при оценката. Прилагането на повече от един подход цели постигане на най-висока обоснованост и очевидност на изводите на оценъчното заключение.

Пазарен подход

Пазарният подход е съвкупност от методите за оценка на стойността, основани върху сравняването на оценявания обект с предприятия аналози, при които има информация за цените на сделките с тях. Подходът е трудно приложим за дружества от България, поради ограничеността на фондовия пазар и липсата на достатъчно надеждна публична информация, за сделки сключвани извън борсовия пазар.

Приходен подход

Приходният подход представлява съвкупност от методите за оценка на стойността, които се основават върху определянето на очакваните приходи от обекта на оценката. Подходът е един от най-приложимите и често използвани в областта на бизнес оценяването, тъй като в най-голяма степен отразява потенциала на бизнеса да генерира печалби за своите собственици и свободни парични потоци за кредиторите си.

Съгласно приходния подход стойността на предприятието се определя като сума от текущите стойности за бъдещите приходи на оценяваното предприятие. Информационна база за оценяването са прогнозните данни относно печалбите от реализация, приходите и разходите, и размера на паричния поток.

Подход на разходите

Разходният подход извежда индикативна стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане. Подходът на разходите е съвкупност от методите за оценката на стойност, които се основават върху определянето на разходи, необходими за възпроизвеждане или заместване на оценявания обект, като се вземе предвид неговото износване.

За настоящата оценка при изчисляването на пазарната стойност на нетните активи подходът на разходите е реализиран посредством прилагане **метода на чистата стойност на активите**. Изчисляването посредством метода на коригираната стойност на нетните активи е възможно при наличие на детайлизирана информация за активите и задълженията, която е била предоставена от дружеството. Стойността на коригираните нетни активи на дружеството се определя като от сумата на коригираните активи се изважда сумата на коригираните задължения, приемани за изчисляване.

ОЦЕНКА ПО МЕТОДА ЧСА

Дефиниция и същност на метода за определяне на пазарна стойност

Хипотезата на оценката на база на ЧСА - чистата стойност на активите е, че предполагаемият инвеститор сравнява вложението, което смята да направи, закупувайки едно предприятие, с разходите, които би му се наложило да извърши, ако трябва да създаде ново идентично предприятие.

Оценката на дружеството по този метод се получава като от сумата на активите се приспадне сумата на привлечения капитал /заеми и задължения/, а именно:

$$\text{Пазарна стойност на активите на предприятието} - \text{Пазарна стойност на задълженията} = \text{Чиста стойност на активите}$$

Формулата за определянето на чистата стойност на активите е базирана на дефиницията на счетоводната стойност като остатъчна стойност на активите на предприятието след приспадане на неговите пасиви. Методът се базира на точно определяне на пазарната стойност на активите и пасивите на предприятието към момента на оценката, без оглед на това дали и как те са отразени в счетоводните му книги и отчети. Оценителят сам определя техниката, условията и базата на оценката, така че тя максимално точно да отрази справедливата им пазарна стойност.

Като база за оценката се използва баланса на предприятието и предоставените от дружеството информация и документи. Оценяват се както следва:

Дълготрайни материални активи

Оценката на недвижимите имоти, машините и съоръженията и строителни и други съоръжения е извършена в отделен доклад, неразделна част от настоящия.

Рекапитулация на пазарната стойност на недвижимите имоти, машините и съоръженията и строителни и други съоръжения на оценяваното дружество

Вземания, задължения и заеми

Основни моменти при определяне стойността на вземанията на една фирма са:

1. Анализ на аналитичните салдови ведомости и балансовата група. Отчитане на вътрешни трансформации с цел коректно счетоводно отразяване на информацията.
2. Прецизно разграничаване на вземания от задължения. Изключена е презумпцията за бъдещо прихващане когато се касае за вземания и задължения с различен адресант.
3. Оценка на вземанията с оглед на тяхната събираемост. Извършване на сконтиране на вземанията съобразно обичайните пазарни нива, в зависимост от длъжника, размера и т.н. Отписване на несъбираеми вземания, несъбрани в законовия давностен срок или тези, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност. Редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии.
4. Преоценка на вземанията във валута по валутния курс на съответната валута към датата на оценката.

Принципният подход при определяне на пазарната стойност на задълженията включва следното :

1. Пълна инвентаризация на задълженията към датата на оценка;
2. Открояване на просрочените задължения и определяне на дължимите лихви и неустойки;
3. Преопростояване на валутните задължения по валутния курс на съответната валута към датата на оценка.

Материални запаси

Анализира се характера на активите, както и възможните разлики в стойността им между датата на придобиване и датата на оценка. При необходимост се извършва актуална пазарна оценка на материалните запас

ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

Ликвидационна стойност е сумата, която би била реализирана, когато даден актив или група активи се продават на парче. При определянето на ликвидационна стойност би трябвало да се вземат предвид разходите за привеждане на активите в продаваемо състояние, както и тези за дейността по разпореждането с тях. Ликвидационната стойност може да бъде определена при две различни предпоставки за стойност:

- обичайна сделка с типичен период на маркетинг , или
- принудителна сделка със съкратен период на маркетинг .

Надлежна ликвидация

Една надлежна ликвидация описва стойността на група активи, която може да бъде постигната при една ликвидационна продажба, за която се разполага с разумен период от време за намиране на купувач (или купувачи), като продавачът е принуден да продава активите в моментното им състояние и местонахождение. Разумният период от време за намиране на купувач (или купувачи) може да е различен за различните активи и пазарни условия.

Принудителна продажба

Терминът „принудителна продажба” се използва често за обстоятелства, при които продавачът е под принуда да продава, поради което не е възможен подходящ период за маркетинг, и продавачите може да нямат възможността да извършат надлежен финансов и правен анализ (дю дилижънс). Цената, която може да бъде постигната при тези обстоятелства, ще зависи от естеството на натиска върху продавача и причините, поради които не е възможен подходящ маркетинг. Тя може освен това да отразява последствията, които биха възникнали за продавача, ако не продаде в наличния период. Ако не са известни видът на ограниченията за продавача и причините за тези ограничения, цената, която може да се получи при принудителна продажба, не може да се оцени реалистично. Цената, която продавачът ще приеме при принудителна продажба, отразява специфичните обстоятелства около този продавач, а не обстоятелствата около хипотетичен желаещ продавач според определението за пазарна стойност. „Принудителна продажба” описва ситуацията, при която се реализира покупко-продажбата, а не отделна база на стойността.

Една принудителна продажба обикновено отразява най-вероятната цена, която е вероятно да се получи за конкретен имот при всяко едно от следните условия:

- Реализиране на продажба в кратък период от време,
- Активът се подчинява на пазарни условия, преобладаващи към датата на оценката или в един допуснат период, в чиито рамки следва да се реализира сделката,
- Купувачът и продавачът действат разумно и информирани,
- Продавачът е под принуда да продава,
- Купувачът обикновено е мотивиран,
- Двете страни действат в свой най-добър интерес, според конкретните им съображения,
- Не са възможни нормални маркетингови инициативи поради краткото време на пазарна експозиция.

ОЦЕНКА НА „СВИНОКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД

Оценката на „Свинокомплекс Николово“ АД е извършена посредством метода на Чистата стойност на активите (ЧСА), като основен метод за определяне на пазарна стойност на собствения капитал, базиран на подхода по активите.

За извеждане на ликвидационната стойност на капитала е необходимо да се определи ликвидационната стойност на всеки конкретен актив, след като е изведена пазарната му стойност.

Определяне на стойността на собствения капитал

	ЛС на дълготрайните активи
+	ЛС на краткотрайните активи
–	Дългосрочни пасиви
–	Краткосрочни пасиви
=	Ликвидационна стойност на нетните активи

Използвани методи на оценяване на дълготрайните активи

Оценката на активи обикновено изисква разглеждането на редица фактори, отнасящи се до самия актив, неговата среда и неговия физически, функционален и икономически потенциал. Ето защо, по правило всички оценители на активи би трябвало да огледат оценявания актив, за да установят състоянието му и дали предоставената им информация е използвана и приложима за оценявания актив.

Следват примери за фактори, чието разглеждане може да е необходимо в рамките на всяка от следните групи.

(а) Фактори, свързани с актива:

1. технически характеристики на актива,
2. оставащият полезен, икономически или ефективен живот, като се имат предвид превантивната и прогнозната поддръжка,
3. състояние на актива, включително сервизна история,
4. функционално, физическо и технологично остаряване,
5. ако активът не се оценява в текущото му местонахождение – разходите за извеждане от експлоатация и пренасяне, както и всички разходи, свързани с досегашното му място, като например монтаж и повторно пускане в експлоатация на актива с пълна производителност,
6. в случая на машини и оборудване, които се използват за отдаване под наем или лизинг – възможностите за подновяване и други възможности след изтичане на срока на договора,
7. потенциални загуби на активи, от които зависи оценяваният актив, например експлоатационният живот на една машина може да е ограничен от срока на договора за наем на сградата, в която се намира,

8. допълнителни разходи, свързани с допълнително оборудване, транспорт, монтаж и пускане в експлоатация и т.н., и

9. В случаите, когато не са налични данни за минали разходи за машините и съоръженията, които може да се намират в дадено производствено предприятие по време на строителството, оценителят може да направи справка с договора за проектиране, доставка и строителство.

(б) Фактори, свързани със средата:

1. местонахождение спрямо източника на суровини и пазара за продукта. Дадено местонахождение може да е подходящо само за определен срок, например до изчерпване на суровините или до насищане на временното търсене,

2. влияние на екологичното и друго законодателство, което ограничава начина на ползване или налага допълнителни разходи за експлоатация или извеждане от експлоатация,

3. радиоактивните вещества, които може да се съдържат в определени машини и съоръжения, могат да имат сериозно отражение, ако не се използват или третират по подходящ начин. Това би имало сериозни последици върху разходите и околната среда,

4. токсичните отпадъци, които може да бъдат химикали в твърдо, течно или газообразно състояние, трябва да се третират професионално при съхранение и изхвърляне. Това е от решаващо значение за всяко промишлено производство, и

5. лицензите за експлоатация на някои машини в определени държави може да съдържат редица ограничения.

(в) Икономически фактори:

1. реалната или потенциалната рентабилност на актива, изведена чрез сравнение на оперативните разходи с приходите или потенциалните приходи,

2. търсене за продукцията от машините и съоръженията, като се вземат предвид макро- и микроикономическите фактори, които могат да се отразят на търсенето, и

3. възможностите за по-рентабилно ползване на актива в сравнение с текущото му ползване (т.е. най-пълноценно ползване).

Пример за условия на принудителна ликвидация е ситуация, в която активите трябва да бъдат отстранени от имота в срокове, които не допускат подходящ маркетинг, например поради прекратяване на договора за наем на имота. Въздействието на такива обстоятелства върху стойността изисква внимателно обмисляне. За да може оценителят да даде мнение за стойността, която е вероятност да бъде реализирана, ще му бъде необходимо да разгледа възможните алтернативи на продажба от текущото местоположение, например целесъобразността и разходите за преместване на актива на друго място за отчуждаване в наличния срок, и евентуалното намаляване на стойността в резултат на преместване на актива от експлоатационното му местоположение.

Възстановителната стойност съставлява разходът за придобиване на алтернативен актив с еквивалентна полезност – това може да бъде разход за придобиване на модерен еквивалент със същата функционалност или разход за възпроизвеждане на точно копие на оценявания актив. След като се формира мнение за възстановителна стойност, тя би трябвало да се коригира, така че да отразява ефекта на физическото, функционалното, технологичното и икономическото остаряване върху стойността. Във всички случаи, резултатът от корекциите, направени за всяка конкретна възстановителна стойност би трябвало да е стойността за придобиване на модерния еквивалентен актив от гледна точка на продуктивност и полезност.

При оценката на притежаваните от „Свинокомплекс Николово“ АД машини, съоръжения, оборудване и транспортни средства е използван метода на амортизираната възстановителна стойност.

Методът на амортизираната възстановителна стойност (метод на разходите) измерва стойността на актива посредством определяне на новата му стойност към датата на оценката, отразяваща разходите за неговото придобиване, намалени с физическото му овехтяване, функционалното и икономическо изхабяване, в резултат на неговата експлоатация.

Пазарната стойност по този метод се извежда на база на следната формула:

ПС = НВС x Кф x Км x Ки, където:

ПС е пазарната стойност;

Км е корекция за функционално изхабяване;

НВС е новата възстановителна стойност;

Ки е корекция за икономическо изхабяване

Кф е корекция за физическо овехтяване;

Пазарен метод / Сравнителен метод

При оценката на притежаваните от „Свинокомплекс Николово“ АД недвижими имоти е използван сравнителния метод.

При използване на този метод оценителят извършва анализ на стойността на оценявания актив, основан на сравнение с реализираните цени при неотдавнашни продажби на активи със сходни характеристики или надеждни оферти за продажби. Оценката по този метод включва данни за характеристиките и местоположението на сравнимите активи и източниците на информация за тези продажби. При този метод се подбират сходни на оценявания актив, чиято цена е известна. Процедурите на метода позволяват на базата на т. нар. пазарни множители да се достигне до пазарната стойност на оценявания актив.

ПС = ПЦ а * к, където:

ПС - пазарна стойност на оценявания актив по метода на пазарните анализи;

ПЦ а – пазарна цена на аналога;

к - корекционен пазарен коефициент; представлява сума от коефициенти, отразяващи: възраст, състояние, местонахождение и др.

Вземанията се оценяват според качеството и вероятността на очакваната събираемост, отчитайки стойността на парите във времето. С помощта на корекционни коефициенти се отчитат трудносъбираемите или въобще несъбираемите вземания. В случай, че вземанията имат отлагане във времето, се дисконтират към датата на оценката. Задълженията се анализират в две групи – дългосрочни и краткосрочни.

В конкретния случай, съгласно предоставените от възложителя информация и документи за настоящата оценка, оценителят не е дисконтирал стойността на вземанията тъй като базирайки се на предоставената от възложителя информация не са налице причини да се считат за несъбираеми в пълен размер.

СПЕЦИФИЧНИ ДОПУСКАНИЯ

Специфични допускания, касаещи обстоятелства между датата на оценката и датата на доклада, отразени при извеждането на ликвидационната стойност на оценяваното дружество.

Като взеха предвид, че :

- Настоящата оценка се извършва във връзка с търговото предложение от 22.08.2019 г. ;
- Ефективната дата на оценката е 22.08.2019 г.;
- През месеците Юли и Август 2019 г. след бързото разпространение в страната на болестта африканската чума по свинете, взетите мерки за ограничаване на епидемията, са засегнали и „Свинекомплекс Николово“ АД, като са умъртвени всички налични животни ;
- Допуска се, че с изключение на умъртвените животни и унищожен фураж, всички други активи и пасиви към 22.08.2019 г. остават с непроменени стойности, спрямо отчетените към 30.06.2019 г.
- На 13.09.2019 г. е издаден Акт от Агенция по безопасност на храните за обезщетение на умрели/убити животни, унищожени суровини и храни от животински произход, фуражи, фуражни суровини, фуражни добавки и инвентар. Съгласно акта са умъртвени 13 075 броя животни, с общо тегло 464 499,5 кг., и 38 100 кг. фуражи. Общата оценка на убитите животни и унищожени суровини и продукти, определена съгласно акта е в размер на 1 866 787,48 лв. ;
- Необходимите разходи за загробването на животните и дезинфекция на сградите и помещенията, на автомобилите, техниката и съоръженията са в размер на 627 000 лв. без ДДС. За изпълнение на гореописаните действия е подписан Договор за обществена поръчка № 67 / 01082019, според който максималния размер на допустимото обезщетение е 307 250 лв. без ДДС, като сумите ще се усвояват поетапно,

оценителския екип извършва следните допълнителни корекции в активите на дружеството :

- Крайната ликвидационна стойност на собствения капитал на „Свинекомплекс Николово“ АД се редуцира със балансовата стойност на всички животни към датата на оценката, в размер на 1 374 хил. лв. ;
- Крайната ликвидационна стойност се увеличава с размера на очакваното обезщетение по гореописания акт, в размер на 1 867 хил. лв.;
- Крайната ликвидационна стойност се намалява с размера на необходимите разходи за загробването на животните и дезинфекция на сградите и помещенията, на автомобилите, техниката и съоръженията (след приспадане на очакваното обезщетение), размер на 319 750 лв. ;

ОБОБЩЕНИ РЕЗУЛТАТИ

От извършените оценки за определяне на пазарна и ликвидационна стойност на активите на „Свинокомплекс Николово“ АД

съгласно счетоводната отчетност към 30.06.20019 г.

№ по ред	Сметка №	Наименование	Пазарна стойност, хил.лева	Ликвидационна стойност, хил.лева
1	201	Земи,гори и трайни насаждения	1 910	1 338
2	203	Сгради	2 095	1 467
3	204	Машини,съоръжения и оборудване	1 217	852
4	205	Транспортни средства	277	196
5	206	Стопански инвентар	50	35
6	209	Други ДМА	800	560
7	213	Патенти ,лицензии и др. НА	0	0
8	214	Програмни продукти	2	1
9	273	Биологични активи	1 373	1 460
Общо			7 724 хил. лева	5 910 хил. лева

Подробното описание и изчислителните таблици за извеждане на пазарната стойност на активите на „Свинокомплекс Николово“ АД са в приложение, неразделна част от настоящия доклад.

Вземания

В процеса на анализа и оценката на активите на оценяваното дружество, въз основа на предоставените документи и информация на оценителя към 30.06.2019 г., може да се заключи, че на са налице причини да бъдат отписани вземания на оценяваното дружество – няма данни за просрочени такива, както и индикации за длъжници с влошено финансово състояние. При определяне на пазарната стойност на вземанията оценителя следва да се съобрази с обичайните практики на пазарните участници. Предвид размера на вземанията на оценяваното дружество, оценителския екип счита че 10 % отбив би отразил адекватно ликвидационната им стойност.

При определянето на стойностите принудителна продажба на отделните активи на „Свинокомплекс Николово“ АД, в зависимост от вида и състоянието на оценяваните активи и степента на активност на пазара са направени обичайните отбивы от пазарната им стойност за единична и съвкупна продажба. При определянето на ликвидационната им стойност са отразени търсенето и предлагането към датата на оценка, както към датата на оценка, така и в рамките на очаквания за реализация срок.

След извеждането на индивидуалните стойности на активите при принудителна продажба е съставен коригиран баланс:

**КОРИГИРАН БАЛАНС НА
„СВИНЕКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД КЪМ 22.08.2019 г.**

	Балансова стойност „Свинекомплекс Николово“ АД	Корекции	Коригирана балансова стойност
Активи	30.6.2019		22.08.2019
	000'		000'
Нетекущи активи			
Нематериални активи			
Нетекущи материални активи, в т.ч.	4 110	339	4 449
Земи и Сгради, в т.ч.	2 814	-9	2 805
- Земи	1 099	239	1 338
- Сгради	1 715	-248	1 467
Машини, оборудване и апаратура	35	1 048	1 083
Съоръжения	539	21	560
Биологични активи	528	-528	
Пред.аванси и ДМА в процес на изграждане	194	-194	
Предоставени заеми	8	0	8
Активи по отсрочени данъци	85		85
Нетекущи активи	4 203	339	4 542
Текущи активи			
Материални запаси, в т.ч.	889	-868	21
Суровини и Материали	43	-22	21
Незавършено производство			
Продукция и Стоки			
Млади животни за угояване	846	-846	
Вземания, в т.ч.	593	(59)	534
Вземания от клиенти и доставчици	153	-15	138
Вземания от предприятия от група		0	-
Други вземания	440	-44	396
Парични средства	7		7
Текущи активи	1 489	-927	562
Разходи за бъдещи периоди	14	-14	
Общо активи	5 706	-603	5 103

**КОРИГИРАН БАЛАНС НА
„СВИНОКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД КЪМ 22.08.2019 Г.**

	Балансова стойност „Свинокомплекс Николово“ АД	Корекции	Коригирана балансова стойност
Собствен капитал и пасиви	30.6.2019		22.08.2019
	000'		000'
Собствен капитал			
Акционерен капитал	3 500		
Резерви	583		
Неразпределена печалба	(510)		
Текуща печалба/загуба	(609)		
	2 964		
Общо собствен капитал	2 964	-	2 361
Провизии и сходни задължения	97		97
Пасиви			
Нетекущи			
Задължения към финансови институции	1 012		1 012
Нетекущи пасиви	1 012	0	1 012
Текущи			
Задължения към финансови институции	67		67
Задължения към доставчици	792		792
Задължения към персонала	214		214
Осигурителни задължения	58		58
Данъчни задължения	97		97
Други задължения	158		158
Текущи пасиви	1 386	-	1 386
Общо пасиви	2 398	0	2 398
Финансирания и приходи за бъдещи периоди	247		247
Общо собствен капитал и пасиви	5 706	-603	5 103

Допълнителни корекции на стойността на собствения капитал в рамките на описаните по-горе специфични допускания :

Специфични допускания	
Определена по МЧСА стойност на 3 500 000 броя акции	2 361 284 лв.
+ Обезщетение за умъртвени животни и унищожени суровини	1 866 787 лв.
- Нетни разходи за загробването на животните и дезинфекция	319 750 лв.
Крайна коригирана стойност на 3 500 000 броя акции	3 908 321 лв.

При определяне на ликвидационната стойност на „Свинокомплекс Николово“ АД в настоящата оценка, съобразявайки се с характера на преобладаващата част от активите и възможната им употреба, оценителя е приел следните параметри на ликвидация :

- Очакван срок на ликвидация – 18 месеца ;
- Дисконтираща норма – формирана както следва :

$Re = R_f + \beta L * [RP_{us} + CR]$	
Rf – доходност по 10 г. Еуро AAA bonds	1.93%
Очаквана инфлация за Еврозоната	1.60%
Очаквана инфлация за България за 2019-2020 г.	2.00%
Разлика в очакваните инфлации	0.40%
Rf	2.33%
β levered за Farming/Agriculture Развиващи се пазари	0.84
MRP - рискова премия развит пазар, %	5.96%
CRP - странова премия България, %	2.64%
Обща рискова премия /MRP + CRP/	8.60%
Специфичен риск за оценяваната компания	3.00%
Норма на дисконтиране	12.55%

- Разходи за ликвидация, обичайно около 5 %, съставени от :
 - Възнаграждение на лицата, ангажирани с процеса на ликвидация ;
 - Разходи за поддържане на състоянието на активите ;
 - Разходи за съхранение и охрана на движимите активи;
 - Разходи за обявяване на продажбата на активите ;
 - Разходи за счетоводни, правни и други консултантски услуги,
 - Данъци и такси

В конкретния случай, при хипотетичната ликвидация на „Свинокомплекс Николово“ АД, разходите за ликвидация биха възлизали на 255 хил. лв.

Ликвидация	
Дисконтова норма	12.55%
Срок на ликвидация, години	1.5
Дисконтов фактор	0.837
Разходи за ликвидация, % от стойността	5.0%

Ликвидационна стойност	
Крайна ликвидационна стойност на 3 500 000 броя акции	3 017 857 лв.
Ликвидационна стойност на 1 акция	0.86 лв.

4.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ НА „СВИНОКОМПЛЕКС НИКОЛОВО“ АД

Ликвидационната стойност на акциите на „Свинокомплекс Николово“ АД е изведената съгласно Българските стандарти за оценяване и изискванията на чл.18 от Наредба № 41 от 11 юни 2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, с използването на Метода чиста стойност на активите, определяйки пазарната и стойността при принудителна продажба на притежаваните от „Свинокомплекс Николово“ АД активи, като основа за извеждането на съвкупната ликвидационна стойност, отчитайки спецификите на пазара и възможностите за реализация.

Въз основа на предоставената ни информация и извършени анализи, и при така направените по-горе констатации и допускания, оценителския екип е формирал следното заключение за ликвидационна стойност :

	Ликвидационна стойност към 22.08.2019 г.
Ликвидационна стойност на 3 500 000 броя поименни безналични акции, представляващи 100 % от капитала на „Свинокомплекс Николово“ АД	3 018 хил. лв.
Ликвидационна стойност на 1 акция	0.86 лева

Изведените в настоящия доклад стойности не третираат ДДС.

Настоящият Оценителски Доклад е изготвен в 2 екземпляра, на български език.

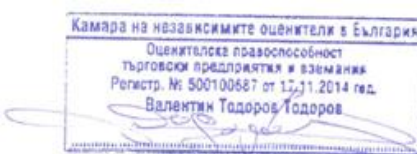
гр.Русе, 30.09.2019 год.

Оценката е изготвена от екип независими оценители в състав :



РУМЕН ИВАНОВ,

притежавач Сертификати № 100100198 / 2009 г. с правоспособност за оценка на Недвижими имоти, и № 500100089 за оценка на Търговски предприятия и вземания



ВАЛЕНТИН ТОДОРОВ,

притежавач сертификат № 500100687 / 2014 г. за оценка на търговски предприятия и вземания



МИЛЕНА ЦОНЕВА,

притежавача сертификат № 300100814 / 2014 г. за оценка на машини и съоръжения

5.

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ
съгласно чл. 21 от Закона за независимите оценители

Оценителите, съставили настоящия Доклад, декларират заедно и всеки поотделно, че :

- не са в трудови правоотношения и не са свързани лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс с Възложителя на оценката и/или със собственика или ползвателя на обекта на оценка;
- както те, така и свързаните с тях лица по смисъла на пар.1, т.3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, нямат никакви лични, имуществени и други интереси към оценявания обект, които биха повлияли върху обективността на направената оценка във всеки настоящ и бъдещ момент;
- ще опазват търговската тайна на Възложителя и ще спазват конфиденциалност по отношение на фактите, станали им известни в процеса на работа по оценката;
- полученото от тях възнаграждение не е свързано по никакъв начин със стойността на обекта, дадена в този Доклад. Същата е извършена съвестно и на най-доброто ниво на професионалните им познания;
- към момента на оценката нямат задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценка или към Възложителя на оценката;
- при извършване на оценката не са укрити умишлено съществени факти и/или обстоятелства, доколкото те са били представени на оценителите.