



ДОГОВОР

ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ЧРЕЗ ВЛИВАНЕ

(Изменен във връзка с писма на КФН с изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.
и изх. № РГ-05-101-12/06.12.2024 г.)

Днес, 05.08.2024, в гр. Пловдив, на основание чл. 262д и чл. 262ж от Търговския закон и чл. 123 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, между:

„КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД, ЕИК 115086942, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“, № 27А, представлявано от изпълнителния член на СД - „ИТ Академия“ АД, чрез представителя му в СД - Петър Нейчев Нейчев, наречано по-нататък **ПРИЕМАЩО ДРУЖЕСТВО**

И

„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, ЕИК 825397012, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов“ № 14, представлявано от изпълнителния член на СД - „Корпорация за технологии и иновации“ АД, чрез представителите му в СД - Венелин Красимиров Йорданов и Росен Руменов Герасимов - заедно;

„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, ЕИК 160098651, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“, № 27А, представлявано от Изпълнителния член на СД - „Корпорация за технологии и иновации“ АД, чрез представителя му в СД - Радостина Димитрова Нейчева;

„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД, ЕИК 115310365, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов“ № 14, представлявано от Изпълнителния член на СД - „Корпорация за технологии и иновации“ АД, чрез представителя му в СД – Петранка Димитрова Иларионова,

наричани **ПРЕОБРАЗУВАЩИ СЕ ДРУЖЕСТВА**

се сключи настоящият договор за преобразуване чрез вливане.

Като взеха предвид докладите на управителните органи, страните се споразумяха за следното:

I. ПРЕДМЕТ НА ДОГОВОРА:

Чл. 1. Преобразуващите се дружества „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, ЕИК 825397012, „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, ЕИК 160098651 и „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД, ЕИК 115310365 се влизат в приемащото дружество „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД, ЕИК 115086942, като цялото имущество (активите и пасивите) на „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД и „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД преминава към „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД, което става тяхен правоприемник.

Чл. 2. „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, ЕИК 825397012, „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, ЕИК 160098651 и „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД, ЕИК 115310365 се прекратяват без ликвидация.

Чл. 3. (Изм. 06.11.2024г.) Вливането се извършва съгласно справедливата цена на акциите на приемащото и преобразуващите се дружества по оценка на лицензиария оценител „Хельни Ко“ ООД, ЕИК 131404796 от 20.07.2024г., допълнена във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.

II. ПРАВЕН СТАТУТ НА ПРИЕМАЩОТО И ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ ДРУЖЕСТВА

Чл. 4. Приемашото дружество: „**КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ АД**”, публично дружество, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 115086942, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев”, № 27А. Дружеството е с предмет на дейност: „1. Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. 2. Придобиване, управление и продажба на облигации. 3. Придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружества, в които дружество участва. 4. Финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва. 5. Търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица. 6. Организиране на електронна търговия и електронни магазини. 7. Дружеството може да извършва собствена производствена и търговска дейност на едро и дребно: екохрани и напитки; машини и съоръжения за населението и промишлеността; строителни материали - бетонни изделия; туристическа дейност - туроператорство и турагентство, туристически предприятия и хотелски комплекси; къмпинг, организация на туристически пътувания вътре и извън страната и други видове туристически дейности и обекти; високотехнологично обучение за получаване на висше образование, редовна, задочна, дистанционна и продължаваща учебна форма; използване на франчайз за бигдейта технологии, изграждане на мрежа, социални и мобилни технологии; както и всякакви други незабранени от закона дейности, а лицензионната дейност, както и за тази която е необходимо разрешително - след получаване на съответния лиценз и/или разрешително”. Регистрираният капитал на „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ” АД към 05.08.2024г. е 6 000 016 лв., разпределен в 6 000 016 броя безналични поименни обикновени акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Чл. 5. Преобразуващите се дружества:

(1) „**ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК АД**”, публично дружество, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 825397012, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов” № 14. Дружеството е с предмет на дейност: „Изграждане и развитие на образователен научно технически комплекс, като среда за високотехнологично образование и трансфер в областта на информатиката и компютърните науки чрез професионална гимназия по информатика и компютърни науки, колеж по иновативни технологии и висше училище по информатика и електронно лидерство; изработка, внедряване и поддържане на ИТ платформи; блокчейн технологии; проекти за развитието на изследователския и технологичния капацитет; лазерни и оптични технологии, развитие и приложение на платформената икономика с изкуствен интелект, включително платформи за образователни услуги, електронна търговия и интернационализация на бизнеса; изграждане и развитие на лабораторен комплекс от осем учебни лаборатории: лаборатория за мобилни устройства, лаборатория за мрежови комуникации и облачни услуги, лаборатория по интернет на нещата, лаборатория по роботика, лаборатория по ИТ сигурност, лаборатория по мултимедийни системи, лаборатория по лазерна безопасност, лаборатория по изкуствен интелект; музей на технологиите; търговско представителство и посредничество на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина; както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.” Регистрираният капитал на „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК” АД към 05.08.2024г. е 5 254 417 лв., разпределен в 5 254 417 броя безналични поименни обикновени акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

(2) „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, публично дружество, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 160098651, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“, № 27А. Дружеството е с предмет на дейност: „Продуцентска и посредническа дейност; мениджмънт на туристически обекти, спа и уелнес центрове; хотелиерство, ресторантърство, здравословен кетъринг; агентство и търговско представителство на местни и чуждестранни лица в страната и в чужбина; външно и вътрешно търговски сделки на стоки и услуги; изготвяне и приложение на програми за здравословен начин на живот; развитие на онлайн медия, електронна търговия; производство на изделия от дървесина.“ Регистрираният капитал на „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД към 05.08.2024г. е 4 161 664 лв., разпределен в 4 161 664 броя безнадеждни поименни обикновени акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

(3) „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД, вписано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ при Агенция по вписванията с ЕИК 115310365, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов“ № 14. Дружеството е с предмет на дейност: „Разработване на иновативни решения в областта на информационните технологии; изработка, внедряване и поддържане на софтуерни продукти и решения; интернет и мултимедийни услуги, уеб-дизайн; разработка на интернет приложения за електронна търговия и мобилни приложения; развитие на конгломерати от сайтове за споделяне и търговия; провеждане на проучвания и анализи в областта на информационните технологии; предоставяне на образователни услуги и консултации в областта на информационните технологии, чуждо езиковото и професионалното обучение; осъществяване и управление на информационния процес на обучение и възпитание за придобиване на знания, трансформирането им в иновации и тяхната реализация в собствен бизнес; маркетинг и поддръжка на системи за електронна търговия; изследвания, анализи и консултации във всички направления за дигитализацията на обществото; представителство на международни обществено-научни организации и дружества в страната и чужбина; организация, ръководство и провеждане на национални и международни научни форуми, изложения, семинари, конференции; както и всякакви други дейности, които не са забранени от закона.“ Регистрираният капитал на „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД към 05.08.2024г. е 182 903 лв., разпределен в 182 903 безнадеждни поименни обикновени акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

III. (Изм. 06.11.2024г.) СПРАВЕДЛИВА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ И ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО И СЪТОНОШЕНИЕТО НА ЗАМЯНА НА АКЦИИТЕ НА „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД И „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД СРЕЩУ АКЦИИ НА „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД

Чл. 6. (Изм. 06.11.2024г.) (1) Справедлива цена на акциите на преобразуващите се и приемащото дружество

Справедливата стойност на една акция на всяко от преобразуващите се дружества е отношението между чистата стойност на имуществото и акциите от неговия регистриран капитал. Чистата стойност на имуществото на всяко от преобразуващите се дружества е справедливата стойност, изведена като среднопретеглена величина по различните оценъчни методи, съгласно Наредба № 41 на КФН от 11.06.2008 г., последно изменена и допълнена в бр. 84 на ДВ от 21.10.2022г.

Чистата стойност на имуществото на всяко едно от участващите в преобразуването дружества и справедливата стойност на акциите на приемащото и преобразуващите се (вливащите се) дружества са съгласно оценка на лицензирания оценител „Хелъни Ко“ ООД от 20.07.2024г., допълнена във връзка с писмо на КФН № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.

Спазено е изискването на чл. 123, ал.1, т.1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, справедливата цена на акциите на всяко от преобразуващите се дружества от 20.07.2024г. (двадесет юли две хиляди двадесет и четвърта година), т.е. тя не е по-рано от един месец от датата на подписване на договора за преобразуване.

Чистата стойност на имуществото и справедлива стойност на всяка една акция на участващите в преобразуването дружества в лева е представено в следващата таблица:

Преобразуващи се дружества	Регистриран капитал – брой акции по 1 (един) лев	Чиста стойност на имуществото = справедлива стойност в лева	Справедлива стойност на 1 (една) акция в лева (к.3/к.2)
1	2	3	4
„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД	5 254 417	7 642 287	1.4545
„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД	4 161 664	3 280 320	0.7882
„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД	182 903	601 662	3.2895
Приемащо дружество	Регистриран капитал = брой акции по 1 (един) лев	Чиста стойност на имуществото = справедлива стойност в лева	Справедлива стойност на 1 (една) акция в лева
„КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД	6 000 016	7 782 327	1.2971

(2) Сътношение (кофициент) на замяна на акциите на „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД срещу акции на „Корпорация за Технологии и Иновации“ АД

Сътношенията (кофициентите) на замяна на акциите от преобразуващите се (вливащите се) дружества с акции на приемащото дружество по смисъла на чл.2616 от Търговския закон се определя като се раздели справедливата стойност на една акция от всяко от преобразуващите се (вливащите се) дружества на справедливата стойност на една акция в приемащото дружество.

Сътношението (кофициента) на замяна на акциите на преобразуващите се дружества „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД срещу акции на приемащото дружество „Корпорация за Технологии и Иновации“ АД във връзка с вливането е определено към 20.07.2024г. (двадесет юли две хиляди двадесет и четвърта година), посочено в таблицата, както следва:

ДРУЖЕСТВО	СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛЕВА	ФОРМУЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СЪТНОШЕНИЕТО (КОЕФИЦИЕНТА) НА ЗАМЯНА	СЪТНОШЕНИЕ (КОЕФИЦИЕНТ) НА ЗАМЯНА НА СТАРИТЕ АКЦИИ С НОВИ
„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД	1.4545	1.4545/1.2971	1.1213
„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД	0.7882	0.7882/1.2971	0.6077
„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД	3.2895	3.2895/1.2971	2.5360
„КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД	1.2971	1.2971/1.2971	1

(3) Полагащ се брой акции на база чистата стойност на имуществото.

Полагащият се брой акции на всяко от преобразуващите се дружества в приемашлото дружество, изчислен на база чиста стойност на имуществото е представен на следната таблица:

Преобразуващи се дружества	Регистриран капитал= брой акции по 1 лев	Брой акции от капитала, участващи в преобразуването, след корекциите по чл. 262у, ал.2 и ал.3 от ТЗ	Съотношение (кофициент) на замяна на база чиста стойност на имуществото	Полагащ се брой акции на база чиста стойност на имуществото (к.3*к.4)
1	2	3	4	5
„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД	5 254 417	2 527 485	1.1213	2 834 069
„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД	4 161 664	2 584 467	0.6077	1 570 581
„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД	182 903	73 277	2.5360	185 830
ОБЩО:				4 590 480
„КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД	6 000 016	5 999 206	1	5 999 205
ВСИЧКО				10 589 686

Полагащият се брой акции на всяко от преобразуващите се дружества в приемашлото дружество „Корпорация за технологии и иновации“ АД е изчислено като броят на акциите на акционерите в регистрирания капитал на преобразуващите се дружества, намален с корекциите по чл. 262у ал.2 и ал.3 от Търговския закон, се умножи по съотношението (кофициента) на замяна на база чиста стойност на имуществото на участващите в преобразуването дружества.

Срещу така изчисления полагащ се брой акции на всяко от преобразуващите се дружества стои имуществото му, оценено по пазарна стойност, с което всяко от дружествата участва във влиянето.

(4) Взаимни участия и корекции по чл. 262у, ал.2 и ал.3 от Търговския закон

	ред	„Пловдив Тех Парк“ АД	„Орфей Клуб Уелнес“ АД	„ИТ Академия“ АД	„Корпорация за технологии и иновации“ АД
Регистриран капитал в лева	1	5 254 417	4 161 664	182 903	6 000 016
Брой акции	2	5 254 417	4 161 664	182 903	6 000 016
Номинална стойност на 1 акция в лева	3	1.00	1.00	1.00	1.00
Брой акции притежавани от „Пловдив Тех Парк“ АД	4	-	27 116	-	-
Брой акции притежавани от „Орфей Клуб Уелнес“ АД	5	50 994	-	-	-
Брой акции притежавани от „ИТ Академия“ АД	6	5 993	702 071	-	810
Брой акции притежавани от „Корпорация за	7	2 669 945	848 010	109 626	-

технологии и иновации" АД					
Брой акции участващи в преобразуването след корекциите по чл. 262у, ал.2 и ал.3 от ТЗ	8	2 527 485	2 584 467	73 277	5 999 206
Съотношение (коefficient) на замяна	9	1.1213	0.6077	2.5360	
Полагащ се брой акции в приемащото др-во (след корекциите по чл.262у, ал.2 и ал.3 от ТЗ) (ред 8 * ред 9)	10	2 834 069	1 570 581	185 830	5 999 206

(5) Участие на приемащото дружество в преобразуващите се (вливащите се) дружества и корекции по чл.262у, ал.3, т.1 от ТЗ.

Приемащото дружество „Корпорация за Технологии и Иновации“ АД притежава акции от капитала на преобразуващите се (вливащите се) дружества, както следва:

- В „Пловдив Тех Парк“ АД 2 669 945 броя акции по 1 (един) лев
- В „Орфей Клуб Уелнес“ АД 848 010 броя акции по 1 (един) лев
- В „ИТ Академия“ АД 109 626 броя акции по 1 (един) лев

Тези участия са взети предвид и тези акции от капитала на преобразуващите се (вливащите се) дружества не участват в определянето на размера на увеличението на капитала на приемащото дружество, на основание чл.262у, ал.3, т.1 от ТЗ.

(6) Участие на преобразуващо се в преобразуващо се дружество и корекции по чл.262у, ал.3, т.2 от ТЗ.

- Преобразуващо се дружество „Пловдив Тех Парк“ АД притежава 27 116 акции по 1 (един) лев от капитала на преобразуващо се дружество „Орфей Клуб Уелнес“ АД
- Преобразуващо се дружество „Орфей Клуб Уелнес“ АД притежава 50 994 акции по 1 (един) лев от капитала на преобразуващо се дружество „Пловдив Тех Парк“ АД
- Преобразуващо се дружество „ИТ Академия“ АД притежава 5 993 акции по 1 (един) лев от капитала на преобразуващо се дружество „Пловдив Тех Парк“ АД и 702 071 акции по 1 (един) лев от капитала на преобразуващо се дружество „Орфей Клуб Уелнес“ АД

Тези участия са взети предвид и тези акции от капитала на преобразуващите се (вливащите се) дружества не участват в определянето на размера на увеличението на капитала на приемащото дружество, тъй като съответстват на смисъла на ограничението по чл.262у, ал.3, т.2 от ТЗ.

(7) Участие на преобразуващо се дружество в приемащото дружество и корекции по чл.262у, ал.2, т.2 от ТЗ.

Преобразуващо се дружество „ИТ Академия“ АД притежава 810 акции по 1 (един) лев от капитала на приемащото дружество „Корпорация за технологии и иновации“ АД.

Това участие е взето предвид и тези акции от капитала на приемащото дружество не участват в определянето на размера на увеличението на капитала на приемащото дружество, на основание чл.262у, ал.2, т.2 от ТЗ.

Чл. 7. (Изм. 06.11.2024г.) Определяне на окончательния брой акции на отделните акционери

(1) Полагащият се брой акции на всеки акционер в приемащото дружество се изчислява като притежаваният от него брой акции в съответното участващо в преобразуването дружество се умножи по съотношението (кофициента) на замяна на акции от това дружество в приемащото дружество. Съотношението (кофициента) на замяна за всяко участващо в процедурата дружество е посочен в чл.6 от този договор.

(2) Когато в резултат на прилагане на посочения начин за изчисление се получи нецяло число акции, се извършва закръгление към цяло число акции, като при нецяло число акции с първа цифра след десетичната запетая до 4 (четири) включително - се закръглява към по-малкото число, а при първа цифра след десетичната запетая 5 (пет) и над 5 (пет) - към по-голямото число.

(3) Окончательният общ брой акции от капитала на приемащото дружество се получава на база сумата от полагащи се акции на всички акционери по горепосочения начин за изчисление и ще бъде регистриран в размер на **10 589 686 (десет милиона, петстотин осемдесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и шест)** броя акции с номинална стойност един лев всяка една. За достигане на посочения капитал за регистрация при закръгляването ще се дава преимущество на най-дребните акционери за сметка на най-едрите акционери.

(4) За целите на настоящия договор се приема, че най-дребни акционери са тези, които в резултат на преобразуването ще получат не повече от 1000 (хиляда) акции от капитала на приемащото дружество, а най-едри са тези, които ще получат над 1 000 000 (един милион) акции. Най-дребните акционери ще получат по още една акция за всяко нецяло число след десетичната запетая. Например, ако след изчисленията по ал.1 акционер трябва да получи 223,08 акции от приемащото дружество, то ще му бъдат записани 224 акции. По този начин най-дребните акционери ще получат преимущество за сметка на най-едрите акционери.

Поради сравнително значителния брой на акционерите на вливащите се дружества, максималният брой на закръгленията в полза на най-дребните акционери по ал.4 ще е при не повече от 7 000 (седем хиляди) случаи, за което ще бъдат записани не повече от 7 000 (седем хиляди) допълнителни акции. Тези акции ще бъдат приспаднати от акциите, полагащи се на най-едрите акционери, които най-едри акционери в случая са „Фондация Международен Институт за Изследване на Кооперациите“, ЕИК 131461623 и „Етик Финанс“ АД, ЕИК 201164403.

Така се гарантира, че чрез прилагането на този механизъм, ще бъдат издадени точно 4 590 480 броя нови акции на приемащото „Корпорация за технологии и иновации“ АД.

(5) Право да получат акции от приемащото дружество имат акционерите, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание, на което се взема решение за преобразуване чрез вливане на „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД в „Корпорация за Технологии и Иновации“ АД.

IV. РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПЛАЩАНИЯ, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 261Б, АЛ. 2 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, КАКТО И СРОКА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО ИМ.

Чл. 8. Не са предвидени парични плащания съгласно чл. 261б, ал.2 от Търговския закон.

V. ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ПРИЕМАЩОТО И ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ ДРУЖЕСТВА ВЪЗ ОСНОВА НА ОБЩОПРИЕТИ ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ.

Чл.9. ОБОСНОВКА НА ПРИЛОЖИМИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

(Изм. 06.11.2024 във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024г.)

Три от четирите преобразуващи се дружества са публични. В съответствие с чл. 5, ал. 1 от Наредба № 41/2008 г. на КФН, справедливата цена на акциите, търгувани активно, се определя като среднопретеглена стойност от средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката, и стойността на акциите, получена по приложените оценъчни методи по ал. 3.

В съответствие с чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41/2008 г. на КФН, ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методите от поне две от следните групи:

- Метод на дисконтирани парични потоци;
- Метод на нетната стойност на активите
- и
- Методи, използвани пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобивания на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

Акциите на Приемащото дружество „Корпорация за технологии и инновации“ АД (КТИ), (публично) и на две от преобразуващите се, вливащи се дружества – „Пловдив тех парк“ АД (ПТП) и „Орфей клуб уелнес“ АД (ОКУ) (публични), не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката (20.07.2024 г.), както и преди датата на последен междинен отчет към 31.03.2024 г., на чиято база е извършена оценката.

Период	КТИ		ОКУ		ПТП	
	01.10.2023- 31.03.2024	07.01.2024- 07.07.2024	01.10.2023- 31.03.2024	07.01.2024- 07.07.2024	01.10.2023- 31.03.2024	07.01.2024- 07.07.2024
Изтъргуван обем от емисията, акции	25771	28690	0	100	2329	3286
Реализиран оборот с емисията в периода, лева	3508	3950	0	1.40	287	479
Брой сделки в периода	25	25	0	1	6	9
средна цена	0.136	0.138	0.000	0.014	0.123	0.146
Дата на последна сделка	25.3.2024	23.4.2024		20.6.2024	9.2.2024	20.6.2024
Брой емитирани акции	24 000 064	24 000 064	20 808 320	20 808 320	26 272 085	26 272 085
Дневен обем (% от капитала/акции)			0.01%		0.00%	0.00%
Средногодишен обем (лева/акции)		58		0		1.240

(допълнение във връзка с писма на КФН с изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г. и изх. № РГ-05-101-12/06.12.2024 г.)

Допълнена е информация за последните 6 месеца, предхождащи датата на обосновката (от 19.01.2024 до 19.07.2024 г.), така както изрично е посочено в писма на КФН с изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г. и изх. № РГ-05-101-12/06.12.2024 г.:

Корпорация за технологии и иновации Съединение АД (KRS)

Последната цена (лв) | Промяна (лв) | Задължава (%) | Дневният обзор (лв) | Последна паричка
0,470 | 0,425 ▲ | +944,444 ▲ | 158,95 | 04 декември, 16:51

Обща информация | Профил | Новини | Графика | Исторически данни | Коментари

ИСТОРИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯТА

Период: [От началото на год. ▾] от 01.01.2024 г. [⌚] до 13.07.2024 г. [⌚] Честота: [дневно ▾]

Дата	Обем	Оборот	Най-висока стойност	Най-ниска стойност	Стойност при отваряне	Стойност при затваряне
23.04.2024	5010	455,90	0,690	0,150	0,150	0,690
26.03.2024	8750	1312,50	0,150	0,150	0,150	0,150
07.03.2024	6056	908,40	0,150	0,150	0,150	0,150
01.03.2024	390	59,39	0,101	0,101	0,101	0,101
13.02.2024	1349	232,35	0,150	0,150	0,150	0,150
09.02.2024	100	15,00	0,150	0,150	0,150	0,150
07.02.2024	2000	260,00	0,130	0,130	0,130	0,130
31.01.2024	5735	573,50	0,100	0,100	0,100	0,100

Източник: <https://www.livesetek.bg/companies/history?ids=795/daily/1/2024-01-01/2024-07-13>

Оптела- лазерни технологии АД
(РТР)

Последний ценник (руб.)	Промежуточка (руб.)	Прироста (руб.)	Всего ценников (руб.)	Последний промежуточок
0,240	0,018 ▲	+8,108 ▲	230,00	02 декабря, 12,26

Обща информация Профил Новини Графика Исторически данни Коментари

ИСТОРИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯТА

Сериал: От начавшегося года, с: 01.01.2024 г. до 19.07.2024 г. Частота: Дневно

Дата	Обем	Оборот	Най-висока стойност	Най-ниска стойност	Стойност при отваряне	Стойност при затваряне
20.06.2024	77	50.05	0,650	0,650	0,650	0,650
07.06.2024	107	21.77	0,840	0,145	0,145	0,840
31.05.2024	325	45.50	0,140	0,140	0,140	0,140
09.05.2024	1000	145.01	0,145	0,145	0,145	0,145
09.02.2024	1277	166.01	0,130	0,130	0,130	0,130
05.02.2024	500	50.00	0,100	0,100	0,100	0,100

43194-1-K 10287 / www.investor.us/canadian-sachet-day/finstats/12024-01-C1/2024-07-19

Орфей клуб уелнес АД **(OCW)**

Последний счет (руб.)	Процент (%)	Платежка (%)	Дневные сборы (руб.)	Последний платеж
0.010	-0.002	-12.500	1.40	20 июня 12:27

Обща информация | Профил | Новини | Графика | Исторически данни | Коментари

ИСТОРИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯТА

Реферат: ОГРН 12345678901234567890 | дат: 01.01.2024 г. | версия: 12.07.2024 г. | Использование разрешено.

Дата	Обем	Обзорот	Най-висока стойност	Най-ниска стойност	Стойност при отваряне	Стойност при затваряне
------	------	---------	---------------------	--------------------	-----------------------	------------------------

Забележка: З (три) от четирите преобразуващи се дружества са борсови и техните акции се търгуват на Българска фондова борса (БФБ, Альтернативен пазар (BaSE), сектор Потребителски услуги). Това са „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД (борсов код: KRS), „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД (борсов код: PTP), „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД (борсов код: OCW). Същите публични компании имат изключително малко сделки на БФБ, т.е. търгуват се прекалено малки обеми с техните ценни книжа към датата на оценката, което навежда към недоверие към борсовата цена и приемането й за справедлива. По тази причина оценката не приема за справедливи борсовите цени на публичните компании и извежда пазарна/справедлива стойност на техните акции при условията на прилагане на други утвърдени подходи и техните методи на оценка. Акционите на преобразуващо се дружество „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД не се търгуват публично, т.к. компанията не е борсово представена.

На тази основа е възприет подход оценката на участващите в преобразуване дружества, да бъде извършена в съответствие с изискванията на Наредба № 41/2008 г. на КФН и стандартите за оценяване, като за целите на оценката са използвани междуинни финансови отчети на преобразуващите се дружества (индивидуални) към дата 31.03.2024 г. Оценката на бизнеси и участия в бизнеси в България се извършва съгласно общите и специфични изисквания на Българските стандарти за оценяване (БСО 2018), доколкото същите не са в противоречие с Международните стандарти за оценяване (МСО 2022) и Европейските стандарти за оценяване (ECO 2020).

Чл.10. ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА (Изм. 06.11.2024 във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.)

За целите на настоящата оценка са разгледани възможните подходи и методи за оценка, с оглед постигане на адекватен и разумен справедлив (пазарен) резултат от оценителската дейност.

Приходен подход (метод на дисконтираните парични потоци)

В основата на приходния подход е очакването на инвеститорите да получат възвръщаемост от своите инвестиции и че тази възвръщаемост би трябвало да отрази предполагаемото ниво на риск от инвестицията. Методите на приходния подход на практика се основават на дисконтирането на бъдещи суми на парични потоци към настояща стойност или капитализиране на нормализиран поток, извлечен от исторически данни. Този подход се прилага обикновено, когато дружествата, предмет на оценка, отговарят на следните критерии:

- (а) способността на дружествата да генерират приходи (критичен елемент за стойността от гледна точка на участника) и/или
- (б) налице са обосновани предвиждания за сумите и времето на получаване на бъдещите приходи, но има малко или изобщо няма подходящи пазарни аналоги; Първият критерий не се удовлетворява от анализираните ретроспективни данни на преобразуващите се дружества, три от които са публични дружества. Същите (разгледани индивидуално) формират предимно отрицателни парични потоци от дейността, а там където са положителни, са предимно в резултат на единократни сделки по продажба на имущество във връзка с преструктурирането на корпорацията:

Дружество (публично)	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи
КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ АД (КТИ)					
Нетни приходи от продажби (стоки и услуги)	х.лв.	15	59	82	97
Други приходи (с еднократен характер)	х.лв.	1085	598	0	2
Общо нетни приходи от продажби	х.лв.	1101	657	82	99
Общо приходи от дейността	х.лв.	1101	658	83	99
Всичко разходи за дейността	х.лв.	1134	147	124	1636
Печалба преди данъци/загуба	х.лв.	-33	511	-41	-1537
Дружество (публично)	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи
ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК АД (ПТП)					
Нетни приходи от продажби (продукция, стоки и услуги)	х.лв.	28	134	63	177
Други приходи (с еднократен характер)	х.лв.	9	538	21	6055
Общо нетни приходи от продажби	х.лв.	37	672	84	6232
Общо приходи от дейността	х.лв.	49	718	121	6265
Всичко разходи за дейността	х.лв.	94	1214	996	7790
Печалба преди данъци/загуба	х.лв.	-45	-496	-875	-1525
Дружество (публично)	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи
ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛИНЕС АД (ОКУ)					
Нетни приходи от продажби (продукция, стоки и услуги)	х.лв.	9	28	109	67
Други приходи (с еднократен характер)	х.лв.	1	141	411	53
Общо нетни приходи от продажби	х.лв.	10	169	520	120
Общо приходи от дейността	х.лв.	13	179	532	159
Всички разходи за дейността	х.лв.	43	199	266	405
Печалба преди данъци/загуба	х.лв.	-30	-20	266	-246
Дружество (непублично)	31.3.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи	Отчет за доходи
ИТ АКАДЕМИЯ АД (ИТА)					
Нетни приходи от продажби (услуги)	х.лв.	10	187	310	210
Други приходи (с еднократен характер)	х.лв.	1	488	51	3
Общо нетни приходи от продажби	х.лв.	11	675	361	213
Общо приходи от дейността	х.лв.	12	676	375	228
Всички разходи за дейността	х.лв.	76	663	357	205
Печалба преди данъци/загуба	х.лв.	-64	13	18	25

По отношение на втория критерий: налице е значителна несигурност за сумите и времето на получаване на бъдещия доход, валидна и за четирите преобразуващи се дружества. Направеният извод се основава на следните мотиви:

- Преобразуващите се дружества са със затихващи функции по отношение на досегашния им предмет на дейност, ориентиран към производствена дейност. Към датата на преобразуване формирани парични потоци (КТИ АД, ПТП АД, ОКУ АД) са от предоставяне на услуги, основно от частично отдаване под наем на съществуващата база, продажба на ел. енергия от локални покривни фотоволтаици, предоставяне на спорадични услуги от ремонтни дейности, сравнително скромни приходи от учебна дейност („ИТ Академия“ АД).

- Генерираните парични потоци, разглеждани индивидуално по дружества и посочени по-горе в таблицата, са крайно недостатъчни и с отрицателна ефективност на фона на притежаваните материални и финансови активи от преобразуващите се дружества. В преобладаващата си част тези потоци са отрицателни (КТИ АД, ПТП АД, ОКУ АД) и водят до намаление на акционерния капитал на всяко едно от тях. Положителните парични потоци на „ИТ Академия“ АД отчасти са в резултат на частично използване на активи на останалите преобразуващи се дружества (недвижима собственост, движими средства), както и отчитането на разходите по тях, включително реконструкция и ремонт на корпоративната собственост с цел изграждането на учебен комплекс от останалите преобразуващи се дружества;

- Дружествата, участващи в преобразуването, не следва да се разглеждат индивидуално, а подчинено на основната цел (описана по-горе), свързана със смяната на предмета на дейност от производствен на образователен. Идеята е да се

организира и изгради модерен учебен комплекс след преструктурирането, консолидацията на активи и синергични ефекти от преобразуването;

- Новата инвестиционна идея (модерен учебен комплекс), консолидиращ възможностите на преобразуващите се дружества, е с потенциал, но в твърде ранен етап. Разработената концепция/стратегия и постигнатото от „ИТ Академия“ АД в областта на образователните дейности е полезен опит, но е свързано също така със значителни усилия и ресурси - организационни, маркетингови и комуникационни, атрактивни учебни програми, необходимост от сертифициране, кадрови - адекватен преподавателски състав, акредитацията на Международно Висше Училище по Информатика и Електронно Лидерство „Махатма Ганди“ (МВУИЕЛ), изграждане на имидж и др. Към настоящия етап новата инвестиционна идея е в технологичен етап на разработване и доуточняване, но все още нейната визия не е облечена в очаквано цифрово изражение;

Инвестиционната идея, причина за преобразуването, е съпровождана от висока степен на неопределеност и риск, произтичащи основно от навлизането в новата сфера на дейност. Оценителският екип разглежда осъществяването на тази идея като образователен стартъп, с всичките произтичащи от това възможности и рискове. Обичайно стартъпите имат технологичен времеви период на оцеляване и утвърждаване между 5 и 7 години, а понякога и до 10 години, в зависимост от оценката и очакванията на пазарните участници в нея. От друга страна оценката на този комплексен образователен проект се затруднява и от липсата на подходящи пазарни аналоги в български условия и среда, за които да има достатъчно достоверна пазарна информация.

От изложеното по-горе оценителите заключават, че методът на дисконтираните парични потоци (посочен в ал.3 на чл. 5 от Наредба № 41/2008 г. на КФН), е неприложим към участващите в преобразуване дружества, предвид същностната характеристика и неустойчивия характер (колебания) на нетните парични потоци към датата на оценка.

Разходен подход (метод нетна стойност на активите)

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41/2008 г. на КФН, като втори приложим метод е посочен Метод на нетната стойност на активите.

Съгласно Българските оценителски стандарти, в сила от 01.06.2018 г. за територията на страната (БСО), като приложим метод за оценка на бизнеси и участия в бизнеси в България, е посочен Метод Чиста стойност на активите, както и в Международни стандарти за оценяване, редакция 2022 г., където този метод е изведен под наименованието „Метод на сумирането“ или „Метод на базисния актив“, като най-често той се използва за оценка на инвестиционни компании и други, за които събрана от активите е съществен.

Може да се обобщи, че Методът Чиста (нетна) стойност на активите е приложим при: холдингови структури, предприятия, чийто доходи не се поддават на точна прогноза или имат големи колебания в паричните потоци през последните години; инвестиционни компании и/или предприятия, притежаващи значителни материални и финансови активи (инвестиции в недвижимости, ликвидни ценни книжа и други); нововъзникващи предприятия и др. Преобразуващите се дружества са със следните характеристики:

- наличие на значителен размер на ДМА в недвижимости, значителен размер на инвестиционни имоти, широко присъствие на финансови активи
- финансова участия в дъщерни, асоциирани, съвместни предприятия и малцинствено участие (над 50-60% от активите),
- и четирите преобразуващи се дружества са с характеристики на холдингови структури, като приемащото дружество КТИ АД изготвя и

- консолидиран финансов отчет, включващ преобразуващите се дъщерни дружества, предмет на оценка;
- и четирите дружества са с незначителен по размер оборот от упражняваната от тях дейност и с неустойчиви, преобладаващо отрицателни нетни парични потоци от упражнявания предмет на дейност.

Което прави този модел (ЧСА) приложим за целите на настоящата оценка.

Метод нетна балансова стойност на активите

(допълнение във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.)

Доколкото **методът на нетната балансова стойност на активите**, съгласно чл. 1, ал. 3 от Наредба 41 на КФН не е приложен в оценката с тежест по-голяма от 0.00% (нула процентни пункта) за определяне на справедливата стойност на акциите, оценителите се позовават на ал. 4 от чл. 14 от Наредбата и прилагат друг модел, различен от посочения в ал.3", тъй като с него се определя по-реалистична и справедлива стойност на акциите, както и поради факта, че съгласно БСО 2018 „Метод нетна балансова стойност“ не представлява оценителски метод на оценка и такъв метод изобщо не съществува в Българските стандарти за оценяване. Статиите в счетоводния баланс на дадено предприятие, от който се извежда нетната балансова стойност на собствения капитал, се подчиняват на счетоводни стандарти и правила и отразяват предимно историческа информация относно придобиването на активи и формирането на пасиви. Балансът служи единствено за основа за приложението на метод „Чиста стойност на активите“, при което балансовите данни на активите и пасивите се привеждат в техните пазарни (справедливи) стойности, за да се получи пазарен резултат на собствения капитал на оценяваното предприятие, респективно пазарен резултат за една акция. За целта оценителите са извършили пазарна оценка на всички видове активи (дълготрайни и краткотрайни), на всички инвестиционни имоти, на всички финансови участия на всяко от участващите в преобразуването дружества. Следва да се има предвид, че независимите оценители при изготвянето на пазарните (справедливи) оценки трябва да се придържат стриктно към приложимите стандарти за оценяване, в случая Български стандарти за оценяване (БСО 2018).

В доклада на „Хельни ко“ ООД за оценка към всяко от преобразуващите се дружества са приложени пазарните оценки на притежаваните от тях активи, дълготрайни и краткотрайни. Преобразуващите се дружества са с незначителен размер на пасивите и не е констатирано нищо съществено, което да води до тяхната корекция. При оценката на всяко от финансовите им участия е направено същото и където е отчетено несъответствие или риск, е направена корекция.

С оглед позоваването на ал. 4 от чл. 14 от Наредба 41 на КФН, при приложение на метод Нетна/Чиста стойност на активите, представяме следната допълнителна информация, от която е видна съществена разлика в размера на активите на преобразуващите се дружества по балансова и пазарна стойности, респективно наличието на съществена разлика в резултата за стойност на собствен капитал и оценяванието на предприятията, т.е. между техните балансови и пазарни стойности, както следва:

АКТИВИ	КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ АД		ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС АД		ПЛОВДИВ ТЕХПАРК АД		ИТ АКАДЕМИЯ АД	
	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ								
I. Имоти, машини, съоръжения и								
Общо за група I:	31	257	328	1 062	744	882	19	49
II. Инвестиционни имоти	1 230	1 340			3 087	5 592		
IV. Нематериални активи								
Общо за група IV:	6	13	179	22	206	224	141	122
VI. Финансови активи								
Общо за група VI:	6 500	6 500	1 272	1 571	7	49	705	563
VII. Търговски и други вземания								
Общо за група VII:	22	21	183	129	1 228	1 033	90	83
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А"	7 785	8 139	1 963	2 784	5 272	7 780	956	817
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ								
I. Материални запаси								
Общо за група I:	1	0	68	0	5	0	30	0
II. Товарки и други вземания								
Общо за група II:	42	41	1 003	402	646	479	320	298
III. Финансови активи								
Общо за група III:	1	1	51	51	9	9	7	7
IV. Парични средства и парични								
Общо за група IV:	784	784	256	256	13	13	52	12
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV)	839	826	2 258	709	667	501	369	317
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	8 624	8 965	4 221	1 492	5 939	8 281	9 325	1 134

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024
	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ								
I. Основен капитал								
Общо за група I:	6 000		4 162		5 254		183	
II. Резерви								
Общо за група II:	3 773		6		2 274		824	
III. Финансовият резултат								
Общо за група III:	-2 337		-159		-2 226		-214	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III) / ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СОБСТВЕН КАПИТАЛ:	7 436	7 782	4 009	3 280	5 200	7 642	793	602
Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ								
I. Търговски и други задължения								
Общо за група I:	842	842	71	71	73	78	237	237
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV):	842	842	71	71	73	78	237	237
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ								
I. Търговски и други задължения								
Общо за група I:	341	341	141	141	561	561	295	295
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	341	341	141	141	561	561	295	295
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	8 619	8 965	4 221	3 492	5 939	8 281	1 325	1 134
Нетна стойност в х.лв.	7 436	7 782	4 009	3 280	5 200	7 642	793	602
Брой акции	6 000 016	6 000 016	4 161 564	4 161 564	5 254 417	5 254 417	182 903	182 903
Нетна стойност на акция в лв.	1,2393	1,2971	0,9833	0,7882	1,0087	1,4545	4,1156	3,2895
закръглено		1.30		0.79		1.45		3.28

Източник: Извлечение от приложените оценки по дружества по метод Нетна балансова стойност на активите/чиста стойност на активите от приложения А, В, С и Д от оценката, налични по-долу.

Във връзка с горното и на основание писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г., независимите оценители прилагат „метод нетна балансова стойност“ при оценката на преобразуващите се дружества с тежест 0.00% (нула процентни пункта), доколкото това не е оценъчен метод според БСО 2018, както бе казано по-горе, както и поради факта, че оценителите се отнасят с недоверие към балансовите стойности като справедливи, видно от данните по-горе. Поради това прилагането на „метод нетна балансова стойност“ се представя в оценката единствено и само с информативен характер.

Пазарен (сравнителен) подход – (метод на пазарни множители)

Пазарният подход дава индикация за стойността чрез сравняване на оценяваните обекти с идентични или сравними (т.е. сходни обекти), за които има ценова информация. Прилага се при следните обстоятелства:

- обектите на оценка или части от тях, наскоро са били обект на сделка по продажба, подходяща да бъде отчетена, предвид базата за стойност (пазарна стойност, хармонизирана със съдържанието, което се влагат в понятието „справедлива“ стойност);
- ако акциите на сходни дружества са активно публично търгувани и/или
- има чести и/или скорошни наблюдавани сделки с по-същество сходни активи.

Акциите на публичните дружества, участващи в преобразуването, търгувани на БФБ, Алтернативен пазар (BaSE), сектор Потребителски услуги, както по-горе беше посочено, не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, т.е. не са били обект на сделки на борсата, както и не са били обект на продажби, които да бъдат отчетени.

Към оценителите не е постъпила информация за осъществени скорошни сделки по продажба на акции или пакети от акции на нито едно от предприятията, обект на оценка, вкл. на публичните.

Не са открити сходни публични дружества, чийто акции да са активно търгувани и чрез пазарни множители да се изведе стойността на участващите в преобразуването публични дружества.

Относно преобразуващо се дружество „ИТ Академия“ АД (непублично): Дружеството оперира в сферата на образованието, основно в следните 2 направления:

- обучение в сферата на информационните технологии и
- услуги, свързани с тези технологии

От четирите преобразуващи се дружества, то е с най-голям потенциал за растеж, независимо от скромните исторически финансови данни. Основна цел на вливането на дружествата „Пловдив Тех парк“ АД, „Орфей клуб уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД в „Корпорация за технологии и иновации“ АД, е консолидация на активи, проекти, платформи, човешки капитал и други ресурси за развитие на проекта Образователен научно-технически комплекс „Грийн Уни Нет“ (ОНТК „Грийн Уни Нет“). Представена ни е Стратегия 2023-2033 за иновативно развитие на „Образователен научно-технически комплекс Грийн Уни Нет“ (ОНТК „Грийн Уни Нет“).

Не са открити публични дружества в сферата на обучението, на базата на което да се ползва метода на пазарните множители.

В Търговски регистър е открита скорошна прехвърлителна сделка от 02.11.2023 г.) между „Софтуни“ ООД, ЕИК 204388933 и „Брайт 2017“ ЕООД, ЕИК 204381390, за продажба на 50% от капитала на Частна професионална гимназия по дигитални науки „Софтуни Светлина“ ООД, ЕИК 204570472. Сделката е между свързани лица и продажната цена по тази сделка е в допълнителен договор, който не е оповестен в Търговския регистър. Методът на пазарните множители е неприложим, предвид липсата на проверима достоверна информация.

Прехвърлителни сделки с подобни учебни заведения са открити и през 2018 г., която година отстои доста далеч във времето от датата на оценка в доклада на оценителите („Софтуни“ ООД, ЕИК 204388933 – прехвърлителни сделки от 2018 г. по номинал, „Софтуерен Университет“ прехвърлителни сделки от 2018 г.);

Намерени са и други подобни прехвърлителни сделки, отстоящи сравнително скоро, но се забелязва масова практика прехвърлянията да се извършват по номинал, което оценителският екип приема като непазарни сделки.

От изложеното по-горе оценителите заключават, че методът на пазарните множители (посочен в ал.3 на чл. 5 от Наредба № 41/2008 г. на КФН), е неприложим към участващите в преобразуване дружества, предвид липсата на сходими дружества за сравнение, както и поради липсата на достоверна информация от обществено достъпен регистър към дата на оценка.

Метод на ликвидационната стойност на дружеството

(допълнение във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.)

„Метод на ликвидационната стойност на дружеството“ съгл. Чл. 18 от Наредба 41 на КФН не се прилага за нито едно от оценяваните преобразуващи се предприятия, т.к.:

- преобразуващите се дружества не са в процедура по ликвидация;
- преобразуващите се дружества не са във влошено финансово състояние във връзка с извършените в оценката финансови анализи, т.е. не е отчетен риск от влизане в процедура по принудителна ликвидация. Видно от анализа по модела на Алтман, преобразуващите се дружества присвояват инвестиционен рейтинг при затихващи функции на досегашната им дейност, поради високия размер на притежаваните активи като в някои от тях този рейтинг надхвърля рейтинга на страната, т.е. същите не са застрашени от несъстоятелност банкрот;
- за преобразуващите се дружества не се установяват данни ликвидационна стойност на активите да превишава тяхната изведена справедлива стойност по настоящата оценка.

От изложеното по-горе оценителите заключават, че няма налична необходимост и основание от прилагането на „Метод на ликвидационната стойност на дружеството“.

Характеристики на оценяваните дружества (чл.7, ал.2, т. 1, 2 и 3 от Наредба 41): (допълнение във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.)

1) Особености на дейността на преобразуващите се дружества

В настоящия раздел са посочени обобщено основните характеристики на преобразуващите се дружества, а именно:

- наличие на значителен размер на ДМА в недвижимости, значителен размер на инвестиционни имоти, широко присъствие на финансови активи - финансова участия в дъщерни, асоциирани, съвместни предприятия и малцинствено участие (над 50-60% от активите);
- и четирите преобразуващи се дружества са с характеристики на холдингови структури като приемащото дружество КТИ АД изготвя и консолидиран финансов отчет, включващ преобразуващите се дъщерни дружества, предмет на оценка;
- и четирите дружества са с незначителен по размер оборот от упражняваната от тях дейност и с неустойчиви, преобладаваща отрицателни нетни парични потоци от упражнявания предмет на дейност.

2) Обща стойност на активи и пасиви по баланс (вкл. в исторически план за периода от 31.12.2020 г. - 31.03.2024 г.)

За всяко от преобразуващите се дружества е направен ретроспективен преглед на финансова информация от индивидуалния Годишен финансов отчет (ГФО) и от междинен отчет към 31.03.2024 г., съгласно изискването на чл.7, ал.2, буква „б“, налично в раздел ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕОБРАЗУВАЩИ СЕ ДРУЖЕСТВА. Информация за активите и пасивите в обобщен табличен вид по статии е посочена допълнително по-горе в точката „Метод нетна балансова стойност на активите“ (допълнение във

връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.), както и в раздел СЪКРАТЕНО ПРЕДСТАВЯНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРИЛОЖЕННИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА в края на доклада на оценителите, където по дружества за всяка балансова статия са посочени стойностите по баланс и изведените пазарни/справедливи стойности. С оглед изпълнение на изискванията на чл. 7 от Наредбата 41 на КФН, допълнително оповестяваме в максимално обобщен вариант стойностите на активите и пасивите на участващите в преобразуването дружества, както следва:

АКТИВИ	КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ АД		ОРФЕЙ КЛУБ УСПЕХС АД		ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК АД		ИТ АКАДЕМИЯ АД	
	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност	31.3.2024 балансова стойност	31.3.2024 пазарна стойност
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+X):	7 789	8 139	1 963	2 784	5 272	7 780	956	814
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V):	330	326	2 258	709	667	501	369	313
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	8 519	8 965	4 221	3 492	5 939	8 281	1 325	1 126
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАПЧИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024	31.3.2024
	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност	балансова стойност	пазарна стойност
А. СОСБСТВЕН КАПИТАЛ								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (II+III) / ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СОСБСТВЕН КАПИТАЛ:	7 436	7 782	4 009	3 260	5 300	7 642	793	602
Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	842	842	71	71	78	78	237	237
Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ								
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	341	341	141	141	561	561	295	295
СОСБСТВЕН КАПИТАЛ, МАПЧИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+Г):	8 519	8 965	4 221	3 492	5 939	8 281	1 325	1 126

3) Силни и слаби страни и сравнение с конкуренти

Дружествата в действителност не оперират в основната си и историческа сфера на дейност, а пренасочват бизнеса си в друга икономическа област – ИТ технологии и услуги и образователни услуги в сферата на ИТ технологиите. Потенциалът за развитие в ИТ сферата и конкурентните предимства, които се очакват да бъдат придобити в следствие на преобразуването са развити в раздел АНАЛИЗ И ЦЕЛИ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО.

4) Финансови и пазарни коефициенти по чл.7, ал.2, т.1, букви: „Г“, „Д“, „Е“, „Ж“, „З“, „И“, „К“

Изложените в раздел ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕОБРАЗУВАЩИ СЕ ДРУЖЕСТВА финансови анализи (ФА по модел на Алтман и ФА за печалби и загуби) и техните резултати заедно с ОБОСНОВКАТА на приложимите методи на оценка, от оценителска гледна точка и съгласно изискванията на БСО 2018, се явяват напълно достатъчни като аргументация за използваната методология на оценка. Във връзка с посочените забележки от КФН и постигане на пълно съответствие с посочените в Наредба 41 изисквания, съгласно чл.7, ал.1 и ал.2 и чл.14. ал.4, оценителите допълват финансовия анализ в оценителския доклад за участващите в преобразуването дружества в раздел ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕОБРАЗУВАЩИ СЕ ДРУЖЕСТВА – Финансов анализ (приложени са в табличен вид изискуемите по наредбата финансови и пазарни коефициенти за всяко от преобразуващите се дружества).

5) Описание на начина на изчисляване на коефициентите по чл.7, ал.2, т.1, буква „Л“

В приложените допълнително таблици с финансови и пазарни коефициенти в самостоятелна колона е посочен начина на изчисляването им, включително

отделните статии/показатели, от които се изчисляват, както и източника на информация за тях. (ГФО и междинен отчет към 31.03.2024 г., борсова информация).

6) Други съществени обстоятелства, съгласно чл.7, ал.2, т.1, б."м"

Дружествата, участващи в преобразуването, имат съществен брой дъщерни, асоциирани, смесени дружества. Те са посочени в доклада за оценка при описателната част на всяко от оценяваните преобразуващи се дружества в табличен вид в раздел ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕОБРАЗУВАЩИ СЕ ДРУЖЕСТВА. За всяко от тях оценителите са направили преглед, анализ и оценка на стойността му, за да формират стойността на финансовите участия. За тези, за които има информация, че са неработещи или в процедура по ликвидация, същите са оценени със стойност нула. Оценъчните анализи за тези дружества се намира в Приложения от 1 до 45.

7) Относимите към дейността на дружествата икономически тенденции

Същите отново са развити в раздел АНАЛИЗ И ЦЕЛИ НА ПРЕОБРАЗУВАНЕТО, както и в настоящата подробната обосновка на приложимите методи на оценка, налична в раздел ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА.

8) Характеристики на дружество аналог и сравнителен анализ

Оценяваните дружества, както бе споменато по-горе, не оперират в историческата си сфера на дейност, а пренасочват ресурсите си към друга, което се явява цел на преобразуването, поради което се установява невъзможност за извършването на подобен род анализ, което е описано в обосновка на приложимите методи на оценка, налична в раздел ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА.

9) Съществени обстоятелства поради които се счита, че изборът на методи, техните тегла, направени допускания и прогнози са подходящи

Същите са описани в обосновка на приложимите методи на оценка, налична в раздел ИЗПОЛЗВАНА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА.

Извод:

В заключение е направен изводът, че единствено приложим за получаване на най-реалистична стойност на една акция на дружествата, съгласно чл. 5, ал. 8 от Наредба № 41, е Методът на нетната стойност на активите с официално наименование „Чиста стойност на активите“ съгласно БСО 2018 г., вкл. с привеждане на активите в съответствие с тяхната пазарна (справедлива) стойност. Оценителският екип смята, че в конкретния случай включването на други методи на оценка е или невъзможно (напр. методи от приходните подходи), или би изкривило реалистичната крайна пазарна (справедлива) стойност (напр. включването на метод нетна балансова стойност с тежест по-голяма от 0.00%, т.е. допустимо е да бъде представен само с информативен характер), тъй като би се уредил интереса, както на мажоритарните, така и на миноритарните инвеститори. Тъй като оценителският екип носи отговорност за изведените резултати, същият смята, че при така изведените резултати от оценките в най-голяма степен се защитава интереса на всички малки и големи притежатели на акции в процедурата по преобразуване. Независимите оценители, участващи в оценката по настоящото преобразуване, бидейки независима институция по смисъла на Закона за независимите оценители, декларират, че изведените пазарни (справедливи) стойности на собствен капитал и на една акция на оценяваните преобразуващи се предприятия, представлява тяхното независимо и безпристрастно мнение за най-реалистична пазарна (справедлива) стойности.

Чл.11. ОПИСАНИЕ НА ИЗПОЛЗВАНАТА МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОЦЕНКА

(Изм. 06.11.2024 във връзка с писмо на КФН с Изх. №РГ-05-101-12/08.10.2024г.)

За оценката на дружествата и извеждане на пазарна индикация за стойност (тяхната справедлива стойност) на собствения капитал и на един дял/акция в изпълнение на поставената задача са приложени следните подходи и методи на оценка:

- Подход на разходите (активите) и Метод на чистата стойност на активите „ЧСА“;
- Метод на нетната балансова стойност на активите на осн. чл. 1, ал. 3 от Наредба 41 на КФН (информативно).

Методът на чистата стойност на активите „ЧСА“ се състои в изчисляването на стойността на акциите/дяловете на оценяваното дружество, като собствения капитал и запасите (въз основа на последния финансов отчет) се разделят на общия брой акции/дялове в обръщение, т.е.:

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

където:

P	-	стойност на обикновените акции на оценяваното дружество;
A	-	стойност на активите;
L	-	стойност на задълженията;
PS	-	стойност на привилегированите акции;
N	-	общ брой обикновените акции / дялове;

Методът се основава на предположението, че благоразумният купувач не би заплатил за предлаганото имущество повече, отколкото биха били разходите за неговото изграждане и функциониране във вида и състоянието, в което се намира към датата на оценката, както и че предприятието ще продължи да съществува със същия предмет на дейност и на същото място.

Методът е ориентиран към формиране на стойност при хипотетична продажба на активите като такива, вместо да се търси техния потенциал за печалба, ведно със всички съществуващи към момента права и отношения, а освен това е необходимо да се изведе достатъчно надеждно експертно становище, че дружеството е работещо и ще остане такова в обозримо бъдеще.

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

В процеса на прилагането на този метод се използва специфична трансформация на счетоводния баланс, при който съставните му елементи – активите и пасивите, се коригират съобразно стандарта за пазарна стойност в резултат на което се получава т.н. „нормализиран баланс“.

Методология към „ЧСА“ при оценката на недвижимо имущество

В оценителската практика съществуват три подхода за определяне на пазарна стойност на вещни права върху недвижими имоти, дефинирани в приложимите стандарти за оценяване като сравнителен подход, приходен подход и разходен подход, като в рамките на всеки подход, както и при комбинациите между тях, се използват един или повече методи за оценяване, които могат да бъдат резюмирани, както следва:

- метод на пазарните сравнения, при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на сравнение с реализирани цени на активен пазар при актуални сделки с идентични права върху имоти, имащи сходни характеристики;

- метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем, при пазарна оценка на права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия

имот, основан на способността му да генерира приходи, чрез капитализиране на нетен доход от наем за определен период, произтичащ от използването на същия имот;

– метод на амортизираната възстановителна стойност, при пазарна оценка на вещни права върху недвижим имот, е анализ на стойността на правата върху същия имот, основан на разходите за неговото създаване или заместване с подобен (модерен еквивалент) към момента на оценката, намалени със стойността на физическото, моралното и икономическото обезценяване на имота.

Специфичните условия и работни хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визирания по-горе подходи и свързаните с тях методи за оценяване, при относимостта им към определянето на пазарна стойност за вещните права на собственост върху дълготрайните материални активи в недвижими и инвестиционни имоти се изразяват в следното:

– индикативната пазарна стойност на недвижим имот, базирана на пазарно сравнение, се определя чрез съпоставка с пазарни аналоги от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху подобни имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания (в т.ч. отчисления, основаващи се на разпределени разходи по осъществяване на евентуална сделка - комисационни за услуги по посредничество, нотариални, държавни и местни такси);

– очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с недвижим имот в нормално ликвидни условия за неговата хипотетична или реална вакантност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на текущи сделки с недвижими имоти в района на оценявания обект;

– лихвената ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, през визирания по-горе срок на отложена сделка, се приема в размера на мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;

– пазарна стойност на терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот (при оценяване на вакантни терени за инвестиционна разработка, както и при застроени имоти, за които се използва метода на амортизираните разходи за създаване/подмяна) се определя на база сравнение с пазарни аналоги от проучени сделки по прехвърляне на вещни права на собственост върху подобни имоти или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на налична информация от пазарно предлагане на съпоставими имоти в района на оценявания обект (в т.ч. и с отчисления, основаващи се на разпределени разходи по мероприятия, имащи отношение към осъществяване на евентуална сделка - комисационни за услуги по посредничество, нотариални, държавни и местни такси) при допълващия ефект на инвестиционен анализ за формиране на пазарна ценност, изграден върху застроятелния потенциал на имота при устройствено допустима и оптимална строителна разработка с възмездност по остатъчна стойност след нейната пълна и успешна реализация;

– очакван срок за успешна реализация на пазарна сделка с терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот, в нормално ликвидни условия за неговата вакантност, в т.ч. и при отчитане на формирания, по логиката на предходното приемане, индикатор за пазарна ценност, се приема в съответствие със средните срокове за реализация на сделки с подобни имоти в района на оценявания обект;

– лихвената ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни решения, през визирания по-горе срок на отложена транзакция/сделка, се приема в размера на визиранията по-горе мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;

- пазарна стойност на терен в поземлен имот или в урегулиран поземлен имот се формира върху базиса на неговата нормално ликвидна пазарна стойност с отчитане приноса от потенциала на реализира на инвестиционна разработка, което предполага включване на използваната стойностна индикация в инвестиционен процес по създаване на текущо съществуващо застраяване върху терена (ако има такова) и мултилициране на потенциалните разходи по финансиране на разработката към очакванията за текуща пазарна ценност на имота, при използване на инвестиционна норма за възвръщаемост, еквивалентна на визиранията по-горе мораторна лихва при забава или отлагане на парични вземания;

- пазарна стойност за право на строеж върху урегулиран поземлен имот е равна на настоящата стойност на пропуснатите ползи от невъзможността да се реализира, от страна на собственика на имота, застроителния му потенциал - резултат на осъществена от трето лице инвестиционна разработка, до размера на усвоената част от допустимите застроителни параметри и за срок, предвиден в съответен договор или в случай на безсрочност - в рамките на един жизнен цикъл на застраяването, формиран на база проектния му икономически срок за ползване плюс 5 годишен давностен срок, до етап на строителство „груб строеж“ с удостоверение за степен на завършеност по чл.181, ал.2 на ЗУТ на ново застраяване, собственост на същото лице, в същия обем след евентуално погиване на застраяването, за която е учредено правото на строеж (Тълкувателно решение № 1/2011 на ВКС - ГК), т.е.:

$$V_{rb} = K \times V_t \times (1 - DF), \text{ където:}$$

$K = I/I_p$ (коффициент, отчитащ усъвояването на застроителните показатели на конкретния УПИ);

I - реализирана интензивност на застраяване спрямо брутно застроена площ в урегулирания поземлен имот, в т.ч. със застраяването с оценяваното право на строеж;

I_p - устройствено допустима интензивност на застраяване спрямо брутно застроена площ в урегулирания поземлен имот;

$DF = 1/(1+i)^{t+5}$ (дисконтов фактор за осъвременяване стойността на отложен във времето застроителен потенциал на УПИ, до размера на усвоената му част от застраяването с право на строеж);

I - дисконтова норма/норма на възвръщаемост за недвижимия имот;

t - период, съответстващ на срок по договорно споразумение за учредяване право на строеж или на един жизнен цикъл на сградата, формиран на база проектният срок за ползване плюс 5 г.;

- в оценителската практика и респективно в приложимите стандарти за оценяване няма регламентирани параметри и правила за определяне експлоатационния срок на сгради и съоръжения, в т.ч. общ/обичаен срок за експлоатация и остатъчен срок за експлоатация спрямо конкретен времеви момент от жизнения им цикъл;

- съгласно Таблица NA.2.1 на БДС EN 1990/NA - ЕВРОКОД: Основи на проектирането на строителни конструкции - Национално приложение (NA) примерните проектни експлоатационни срокове за сградите и съоръженията са дефинирани, както следва:

Категории проектен експлоатационен срок	Примерен експлоатационен срок (години)	Примери
1	10	Временни конструкции (1)
2	20	Земеделски конструктивни части, например подковани греди, лагери
3	25	Селскостопански и други подобни сгради
4	50	Конструкции на сгради и други обичайни конструкции
5	100 ⁽²⁾	Конструкции на изкуственни сгради, мостове и други строителни съоръжения

⁽¹⁾ Конструкции или части от конструкции, които се предвидват да бидат демонтирани със след да се използват като, не трябва да се счита за времечни.

⁽²⁾ В зависимост от използваните на клиент, за мостовете могат да се предвидят и срокове, превишаващи от 100 години.

Забележка:

Терминът «проектен експлоатационен срок» не се покрива с понятието «срок на експлоатация» на сградата или строителното съоръжение.

- експлоатационният срок на сгради и строителни съоръжения се основава на проектното им решение, което следва да отчита тяхната специфика, условията на околната среда и предполагаемото ниво на поддържането и износването им по време на проектния експлоатационен срок, така че да не се влошават експлоатационните им характеристики в сравнение с проектно-предвижданите стойности, т.е. това е срок на обичайно ползване при условия на системно осъществявана поддръжка и ремонти, с които не се налага допълнително укрепване и усиливане на носещите конструкции;

- експлоатационният срок (експлоатационната годност) на сгради и строителни съоръжения може да се формира на база техния примерен експлоатационен срок, съобразно категорията им за проектен експлоатационен срок и чрез съответна корекция с т. нар. коефициент на значимост съгласно класовете на значимост на строежите, определени в т. 4.2.5 от БДС EN 1998-1, в т.ч.: x за строежи от I категория съгласно чл.137, ал.1, т.1 на ЗУТ, строежи II категория съгласно чл.137, ал.1, т.2, буква „д“ на ЗУТ и строежи III категория съгласно чл.137, ал.1, т.3, буква „в“ на ЗУТ с височина над 20 етажа (формиращи строежи с клас на значимост IV) - коефициент 1.50;

x за строежи II категория съгласно чл.137, ал.1, т.2 на ЗУТ (с изключение на строежите по буква „д“) и строежи III категория съгласно чл.137, ал.1, т.3, буква „в“, като жилищните и смесените сгради са с височина от 10 до 20 етажа (формиращи строежи с клас на значимост III) - коефициент 1.20;

x за строежи III категория съгласно чл.137, ал.1, т.3, буква „в“ на ЗУТ - само жилищни и смесени сгради с високо застраояване (до 10 етажа), строежи IV категория съгласно чл.137, ал.1, т.4 и строежи V категория, с изключение на строежите по чл.137, ал.1, т.5, буква „в“ (формиращи строежи с клас на значимост II) - коефициент 1.00;

x за строежи V категория съгласно чл.137, ал.1, т.5, буква „в“ на ЗУТ и временни строежи, за които в заданието за проектиране е определено изискване за сейзмична осигуреност (формиращи строежи с клас на значимост I) - коефициент 0.80.

- реализираното право на строеж е изчерпаем актив и може да се амортизира по линейна схема в рамките на остатъчния срок за неговото действие, т.е. при оценяване на право на строеж за застраояване, което е реализирано в миналото, настоящата стойност на това право се дефинира спрямо остатъчен срок за неговото действие, формиран като разлика между периода, съответстващ на срока по договорно споразумение за учредяването му или на визирания по-горе жизнен цикъл на застраояването и фактическата му възраст към момента на оценяването;

пазарната стойност на правото на строеж не може да превишава пазарната стойност на вешните права на собственост върху прилежащия на застраояването урегулиран поземлен имот в условията на неговата вакантност от застраояване;

- разходната пазарна стойност на застраояване, в т.ч. сграда, постройка и строително съоръжение (при оценяване на застроени имоти, за които се използва метода на амортизираните разходи за създаване/подмяна) се определя на база сравнение с пазарни модели/еталони за строителство на подобни обекти, осъществено през последните 12 месеца и ориентирани към единична строителна стойност за изграждане на бруто застроена площ, определена в съответствие с БДС 163-86;

- обичайните срокове за реализация на строителна разработка позволяват отчитането на разходите по финансиране на инвестиционния процес да се извърши по линейна схема с регуляри и равни по стойност месечни плащания при еквивалентна възвръщаемост на мораторната лихва с оглед отчитане

алтернативността на капиталовложението спрямо равностойно във финансовия сектор;

– брутната стойност на разходите за създаване на застрояване се редуцира с отчисления за нормално физическо овехяване по представената схема за амортизация на сложни технически системи от затворен (консервативен) тип, която определя общото техническо състояние на носещата конструкция и винкулираните с нея архитектурни и строителни системи, елементи и инсталации, отчитани по характера и сроковете на тяхната проектно предвидена и очаквана бъдеща експлоатация, до изчерпване на работните им функции и достигане на състояние, налагащо извършване на реновация или саниране;

– брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с отчисления за морално овехяване, което отчита функционалността на застрояването по отношение на експлоатационното му отреждане и годност за ползване при съчетаване на предназначението му с алтернативни дейности, както и за различия между текущо действащата нормативна база в проектирането и строителното изпълнение и тази, която е била актуална за времето на неговото изграждане;

– разходната пазарна стойност на недвижим имот е сумата от пазарната стойност на правата върху прилежащия поземлен имот или стойността на правото на строеж върху него и индикативната стойност на съдържащото се в него застрояване, определена чрез амортизираните разходи за неговото създаване или подмяна;

– финансово-икономическият подход към пазарната стойност на оценяван недвижим имот се основава на предпоставката, че последния представлява инвестиран капитал с потенциална доходност, която във функционална зависимост от времето, риска и начина на управление, формира неговата настояща пазарна ценност;

– възможността за разделяне правото на ползване от правото на собственост за оценявания имот се приема като форма на управление, резултираща в най-добро ползване според контекста на приетата база за стойността и предполага развитие на финансов потенциал в съответствие с представената инвестиционна схема за третиране на устойчив паричен поток на нетни годишни доходи от наем за ползване на същия имот;

– пазарната стойност на наем се определя чрез пазарно сравнение с проучени (съществуващи и алтернативно възможни) наемни договори за аналоги в района на оценявания недвижим имот при паралелно отчитане на актуалното средно ценово равнище за наеми в масовия пазар и предпоставка за умерен оптимизъм в очакванията за постигане на изискуемия наем за имота;

– формирането на брутен годишен доход от наем се основава върху субективното разбиране за ефективност на наемните приходи и доходи в рамките на календарна година при оптimalна заетост на отдавания под наем имот;

– нетен годишен доход от наем се определя като разлика между стойностите на реализиран брутен годишен доход, разходите за стопанисване и управление, които са приемат в размер на $10\% \div 15\%$ от брутния годишен доход от наем и на отчисление от същата стойност за възможен риск от отпадане на наема, кореспондиращо на евентуални загуби от неполучени/пропуснати 3 до 12 месечни наемни вноски за оценявания имот в период от 60 месеца;

– невъзможност за бърза експлоатационна готовност на оценяван недвижим имот, при отдаване под наем, предвижда определяне на евентуални разходи по ремонти и/или строително довършване на имота и отложен срок, след който би могло да се премине към условия на визираната по-горе схема на устойчив паричен поток от очаквани годишни наемни доходи;

- индикацията за приходна пазарна стойност на недвижим имот е еквивалент на настоящата капитална стойност на отложен във времето паричен поток от нетни доходи, реализирани от отдаването на имота под наем, коригирана с последващо добавяне на текущата капитална стойност на припадащ се към имота остатъчен застроителен потенциал на съдържащия го урегулиран поземлен имот или на пазарната стойност на обслужващия го терен (в случай на придаваеми права на собственост върху прилежащ или придаваем към имота терен) и приспадане на разходите за привеждане на имота в подходящ и пазарно издържан вид и състояние за ползване при отдаването му под наем;

Б
оцениваната пазарна стойност на недвижим имот се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни методи, при хипотеза за нормална ликвидност на имота в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за разпределената им тежест към крайния резултат. Следва да се отбележи, че използваната оценъчна методика се основава върху пазарни принципи и не съобразява регулативни специфични нормативни уредби, свързани с други различни и непазарни ценови бази за разглежданите вещни права на собственост върху оценяваните дълготрайни материални активи в недвижими и инвестиционни имоти и правните възможности за тяхното упражняване.

В оценката е използвана сравнителна информация, произтичаща от действието на активен пазар и базираща се на съществуващо пазарно предлагане за съпоставими обекти/аналози (в аспект на технико икономическа съпоставимост при условия на еднакво районно местоположение), отразено в интернет портали за недвижими имоти, която се изразява в:

- индикации за актуални продажбени и наемни цени на подобни имоти;
- индикации за срокове за пазарна реализация на сделки с подобни имоти;
- индикации за строителни цени на сгради, съответстващи на сградния фонд в оценяваните имоти.

Извършената оценка и изведените резултати за пазарна стойност са чувствителни по отношение на:

- възможни отклонения на приложените сравнителни стойности от данните на активните пазари, спрямо реални стойности;
- изменения, произтичащи от преструктуриране, възстановяване и/или други действия с оценяваните имоти, които не са планирани към момента на оценката.

Приложените подходи и методи за оценяване използват тест за обоснованост, с който се гарантира, че допусканията, на които са базирани оценъчните прогнози съответстват на реализирани резултати в миналото и/или са нормално осъществими при текущите пазарни условия, а също така съобразяват приетото за целите на оценката текущо състояние на оценяваните имоти, при което влиянието на визираните по-горе изменения от преструктуриране, възстановяване или други действия, които не са планирани към момента на оценката, остава без ефект върху изведените резултати.

Методология към „ЧСА“ при оценка на Движимо имущество

При оценяване на активите в движими вещи - машини, съоръжения, оборудване, транспортни средства и стопански инвентар се използва разходен подход, във варианта на метод на амортизираната възстановителна стойност, с определяне на необходимо - присъщите разходи за придобиване или подмяна (придобиване на алтернативен актив с равностойна полезност) на съответен актив, към датата на оценяването, т.е. формиране на възстановителна стойност на актива в статуса му като нов, при използване на данни, параметри и калкулативни резултати, произтичащи от използването на оценъчни техники от подхода на пазарните

сравнения. За преобразуването на тази стойност в амортизирана възстановителна стойност се извършва редукция със съответна степен на физическо-поправимо и непоправимо, функционално и икономическо обезценяване с оглед коректна съпоставка и сравнимост между стойността на актива като нов с вида, състоянието, характера и качествата на същия актив към датата на оценяването. Пазарната стойност на оценяваните активи по метод на амортизираната възстановителна стойност се определя по формулата:

$$ABC = NBC * (1 - K_1) * (1 - K_2) * (1 - K_3)$$

където:

ABC - амортизирана възстановителна стойност

NBC - възстановителна стойност на нов актив

K₁ - коефициент за физическо и техническо обезценяване – поправимо (НФО) и непоправимо (ПФО)

K₂ - коефициент за функционално и морално обезценяване

K₃ - коефициент за икономическо обезценяване

При прилагането на метода се вземат предвид следните ограничителни условия:

- всеки актив е инсталиран, работи и е интегрална част от предприятието и изведената стойност е „на място, в употреба“;
- активите удовлетворяват икономическите потребности на производството;
- активите имат остатъчен полезен живот;
- използването на активите ще продължи и в бъдеще.

Възстановителна стойност на актива в статуса му като нов се определя на база необходимо - присъщите разходи за придобиване, вкл. цена на закупуване, разходи за доставка и монтаж и инсталациране на всички необходими мрежови връзки, с актуалност към датата на оценяване. При прилагането на метода е прието, че един актив струва неповече от заместването му с нов такъв, който е с приблизително същите или възможно най-близки технически и икономически параметри и тази хипотеза формира теоретично най-високата гранична стойност на същия актив. В случаите на невъзможност да се дефинират достатъчно конкретни индивидуализирани параметри за оценяваните активи, се използва заместващ подход, ползваш данни за отчетната стойност на актива и индекса за изменение пазарната ценност на парите във времето за периода на неговото ползване. За част от активите, които вече не се произвеждат сравнението се прави с разходите за покупка на заместващи ги в производството активи.

Непоправимото физическо обезценяване (K₁=НФО) е загуба на стойност вследствие на обичайната експлоатация на актива и влиянието на външни въздействия върху него. То е резултат от физическото старееене и/или умора на материалите и компонентите на актива. Непоправимото физическо обезценяване се определя по метода на съотношенията, който почива на анализ на продължителността на функциониране на актива, при експертно определяне на остатъчна експлоатационна годност, по формулата:

$$K_1 = НФО = \frac{\text{Ефективна възраст}}{(\text{Ефективна възраст} + \text{Остатъчна експлоатационна годност})}$$

където:

K₁ (НФО) - коефициент за физическо и техническо обезценяване – непоправим (ефективна възраст броят години или друга количествена мярка, която отразява фактическото използване и полезнота на актива).

Ефективна възраст - броят години или друга количествена мярка, която отразява фактическото използване и полезнота на актива.

Остатъчна експлоатационна годност - очакваната полезнота на актива за предприятието.

Поправимото (техническо) физическо обезценяване - К1 (ПФО) се определя по експертна преценка след извършване оглед на актива и неговото състояние, като се отчитат и направените подобрения/ремонти. Функционалното обезценяване (К2) е намаляване на стойността на актива следствие на развитието на нови технологии и разликата във функционални характеристики. Функционалното обезценяване се базира на концепцията, че стойността на активите е нелинейна функция на техния капацитет, поради т.н. „икономия от мащаба“.

Икономическото обезценяване (К3) представлява намаляване на стойността на активите чрез отчитане степента на ненатовареност в производствения капацитет вследствие на външни фактори. Корекцията за икономическо обезценяване се изважда след физическото обезценяване и функционалното обезценяване, тъй като икономическото обезценяване е независимо от активите.

Методология към „ЧСА“ при оценката на Дълготрайни нематериални активи

При оценяване на нематериални активи могат да се прилагат и трите основни подхода за оценка.

Пазарен подход

При пазарния подход стойността на нематериалния актив се определя като се взема предвид пазарната активност (например сделки за покупка или продажба на идентични или аналогични активи).

Приходен подход

При приходния подход, стойността на нематериалния актив се определя на база настоящата стойност на приходите, паричните потоци или икономията на разходи, дължащи се на нематериалния актив през икономическия му живот.

Метод на свръхпечалбата

Методът на свръхпечалбата определя стойността на нематериалния актив като настоящата стойност на паричните потоци, генериирани от оценявания нематериален актив, след изключване на частта от паричните потоци, която се генерира от други активи („спомагателни активи“).

Метод на спестените лицензионни възнаграждения (роялти)

При метода на спестените лицензионни възнаграждения, стойността на нематериалния актив се определя въз основа на стойността на хипотетичните разходи за лицензионни възнаграждения, които могат да бъдат спестени в резултат от притежаването на актива, вместо получаването на лицензия за ползването му от трето лице. На концептуално ниво, методът може да се разглежда като метод на дисконтираните парични потоци, приложен към паричния поток, който собственикът на нематериалния актив може да получи чрез отстъпване на ползването му под лиценз на трети лица.

Разходен подход

При разходния подход стойността на нематериалния актив се определя въз основа на възстановителната стойност на сходен актив или на актив с подобна функционалност или полезност. Прилага се при оценяване на активите - програмни продукти.

Методология към „ЧСА“ при оценка на Разходи за придобиване на дълготрайни активи

При оценка на разходите за придобиване на ДМА се изхожда от характера на конкретния разход, времевия момент на неговото възникване, неговата икономическа същност, функционална годност и пригодност.

Методология към „ЧСА“ при оценка на Текущи материални активи

При оценка на текущите активи (материални запаси: материали, стоки) се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност, функционална годност и пригодност. Пазарната стойност се определя на база стойността на оценявания актив като нов към датата на оценката и обезценена поради физическото, моралното и икономическото му изхабяване.

Методология за оценка на вземания, приложима за целите на прилагане на метод „ЧСА“

Най-общо пазарната стойност на подлежащите на оценка финансови инструменти, в т.ч. и вземания, може да се определи надеждно, ако за тях съществува публикувана ценова котировка на активен пазар. При липса на официален пазар на дългове и пазарни ценови котировки, пазарната стойност може да се определя в зависимост от вида и характеристиките на финансия инструмент, както и на база финансовото състояние на дължника.

Приложими са следните подходи, методи и техники на оценка на вземания:

Покритие на задълженията с насрещни реални активи

За установяване на степента на покритие на задълженията с налични насрещни активи се използва Метод Чиста стойност на активите на дължника по данни от отчета за финансовото състояние.

- При положителна стойност на нетните активи, изчислена като разлика между пазарната стойност на активите и пазарната стойност на пасивите, задължението, респективно вземането, за инвеститора/заемодателя, се приема като покрито на 100% с насрещни активи.
- При наличие на отрицателна стойност на чистата стойност на активите и декапитализация, взе манията се намаляват (дисконтират) до размера на насрещните активи.

Метод на ефективната лихва

Методът на ефективната лихва е техника за изчисляване на действителния лихвен процент за период, базиран на сумата на счетоводната стойност на финансов инструмент в началото на счетоводния период. По този начин, ако балансовата стойност на даден финансов инструмент намалее, ще намалее и размерът на свързаната лихва; ако балансовата стойност се увеличи, нараства и размерът на свързаните лихви.

Модел за оценка на вземания на база възрастов състав

За оценката на просрочени текущи вземания е приложим метод „Обездвиженост на вземанията“. При този метод въз основа на времето на възникване на вземането, анализ на възрастовия състав и обездвижеността на всяка отделна позиция, е определен коефициент на просрочие:

$$\text{Коф. Прср.} = O/(O+T),$$

където:

O - Критична граница на обездвижване (в дни)

T - Времето на обездвижване (в дни)

За приложение на метода за оценката на текущи вземания са възти предвид:

- Дата на възникване на вземането;
- Дата на изискуемост;
- Основание (фактура, договор или др. документ);
- Размер;
- Падж.

За целите на оценката вземанията, възникнали на съответното основание, за изискуемост, ако не е посочено друго, се възприема датата на фактуриране, като за целите на изчислението на просрочието на вземанията, за падж се възприема

датата на фактуриране или друго доказателство (напр. лихвен лист). Моделът се прилага при критична граница за обездвижване от 5 години, съгласно Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), чл.110 - универсална давност за всички вземания, за които законът не предвижда друг срок и 3 години, чл.111 - съкратена давност за: вземания за възнаграждения за труд, за които не е предвидена друга давност; вземания за обезщетения и неустойки от неизпълнен договор; вземания за наем, за лихви и други периодични плащания. Възрастовият състав на всяко вземане се установява в дни и години. Годината е приета при база 365/360.

Приоритетни въздействия		Критична граница		Приоритетни въздействия	
в бр. дни	на обездвижване	Коef. на преумножение	(P(D>T))	в бр. дни	на обездвижване
0,00	0,00	0,0000	0,00%	0,00	0,00
0,25	60	1,740	0,9997	0,25	0,00
0,50	120	1,712	0,9997	0,50	0,00
0,75	180	1,632	0,9997	0,75	0,00
1,00	270	1,530	0,9997	1,00	0,00
1,25	360	1,440	0,9998	1,25	0,00%
1,50	450	1,350	0,9998	1,50	0,00%
1,75	540	1,260	0,9998	1,75	0,00%
2,00	630	1,170	0,9998	2,00	0,00%
2,25	720	1,080	0,9999	2,25	0,00%
2,50	810	990	0,9999	2,50	0,00%
2,75	900	900	0,9999	2,75	0,00%
3,00	990	810	0,9999	3,00	0,00%
3,25	1080	720	0,9999	3,25	0,00%
3,50	1170	630	0,9999	3,50	0,00%
3,75	1260	540	0,9999	3,75	0,00%
4,00	1350	450	0,9999	4,00	0,00%
4,25	1440	360	0,9999	4,25	0,00%
4,50	1530	270	0,9999	4,50	0,00%
4,75	1620	180	0,9999	4,75	0,00%
5,00	1710	90	0,9999	5,00	0,00%
	1800	0	100,00%	5,00	100,00%

Метод за вероятностна оценка за банкрот по статистика на Мудис

Технология на метода:

- 1) Извеждане на кредитния рейтинг на дължника (модел на Алтман при нерейтингован дължник);
- 2) Извеждане на съответстващите се на рейтинга вероятностни кредитни загуби от вземането (обезценка);
- 3) Определяне на пазарната стойност на вземането като разлика между номиналния размер на вземането и изчислените вероятностни кредитни загуби.

Процесът на присъждане на рейтингова оценка може да се обобщи по следния начин:

- Първата стъпка е изчисляването на икономически индикатори като се използват данните от финансовите отчети;
- Втората стъпка е оценяването на индикаторите, получени на база на анкети или чрез друга косвена информация;
- Третата стъпка е претегляне и агрегиране на общия резултат. Този резултат на практика представлява едно число;
- При четвъртата стъпка полученият резултат се приравнява към една от вече известните стандартни рейтингови скали (на Moody's, S&P и/или др.) чрез сравняване на вероятността за изпадане в неплатежоспособност. При заключителната стъпка на база на тези стандартни рейтингови скали се получава съответната стойност за оценката на кредитния рейтинг.

За присъждане на рейтингова оценка на дружества, нелиствани на борса, се използва петфакторен модифициран модел за оценка на непублични дружества (Altman's Z-Score) за развиващи се пазари, какъто е България:

$$Z=6,56 \cdot X_1 + 3,26 \cdot X_2 + 6,72 \cdot X_3 + 1,05 \cdot X_4 + 3,25 \quad (\text{или съответен изчислен})$$

Моделът е тестван за България като чрез ключовата дума „несъстоятелност“ в правноинформационна система „Апис регистър +“ е направен списък от 4 582 предприятия в несъстоятелност. Правно информационната система генерира информация за Единния идентификационен номер на всяко предприятие,

благодарение на което е извършено проучване на съответното предприятие в Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg/commercial-register>) и е направен извод, че моделът е приложим за български предприятия при вероятност от 77%-90%.

Получената оценка за вероятността от фалит PD (Probability of Default) се съпоставя с матрица на стойностите на кредитния рейтинг, изготвена от някоя от големите и признати по света кредитни агенции като Moody's, S&P, Fitch.

Базисна формула за очаквани кредитни загуби (обезценка на вземането):

ECL = EAD*PD*LGD, където:

ECL – очаквани кредитни загуби (в сума);

EAD – експозиция на вземането (в сума);

PD – вероятност от неизпълнение (в %);

Метод на нетната балансова стойност на активите

(допълнение във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.)

Методът на нетната балансова стойност на активите представлява счетоводен метод на отразяване на финансовото състояние на дадено предприятие (счетоводна оценка), представен чрез счетоводния баланс на същото оценявано предприятие, при който активите и пасивите на дружеството са посочени в тяхната текуща към датата на оценка балансова стойност, респективно нетна балансова стойност на собствен капитал, съответно нетна балансова стойност на акция. В настоящата оценка методът се представя във вида на предоставения счетоводен баланс на оценяваните предприятия в комбинирана таблична матрица ведно с метод чиста стойност на активите.

Анализите, свързани с оценката на конкретните права, задължения и фактически отношения върху разглежданите търговски предприятия, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати, са представени в Приложения А, В, С и Д към доклада на оценителите от „Хельни Ко“ ООД.

СЪКРАТЕНО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПРИЛОЖЕННИТЕ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

АКТИВИ	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2024
	балансова стойност (НБСА)	пазарна стойност (ЧСА)	балансова стойност (НБСА)	пазарна стойност (ЧСА)	балансова стойност (НБСА)	пазарна стойност (НБСА)	балансова стойност (НБСА)	пазарна стойност (ЧСА)
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ								
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване								
Общо за група I:	31	257	328	1 062	744	882	79	49
II. Инвестиционни имоти	1 230	1 340			3 007	5 592		
IV. Нематериални активи								
Общо за група IV:	6	13	179	22	206	224	141	122
VI. Финансови активи								
Общо за група VI:	6 500	8 509	1 273	1 371	7	49	706	563
VII. Търговски и други заемания								
Общо за група VII:	22	21	193	129	1 228	1 033	90	83
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII):	7 789	8 139	1 063	2 784	5 272	7 786	906	816
B. ТЕКУЩИ АКТИВИ								
I. Материални запаси								
Общо за група I:	3	0	68	0	5	0	30	0
II. Търговски и други заемания								
Общо за група II:	42	41	1 833	492	649	479	320	298
III. Финансови активи								
Общо за група III:	1	1	51	51	5	9	7	7
IV. Парични средства и парични еквиваленти								
Общо за група IV:	784	784	256	256	13	13	12	12
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	830	826	2 258	709	667	901	369	317
ОБЩО АКТИВИ (A + B):	8 619	8 905	4 221	3 492	6 936	8 781	1 325	1 134

* виж таблица за финансови участия

СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	31.3.2024 балансова стойност (НБСА)	31.3.2024 пазарна стойност (ЧСА)						
A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ								
I. Основен капитал								
Общо за група I:	6 000		4 162		5 254		183	
II. Резерви								
Общо за група II:	3 773		6		2 274		824	
III. Финансов резултат								
Общо за група III:	-2 337		-159		-2 228		-214	
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (И+II+III) ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СОБСТВЕН КАПИТАЛ:	7 436	7 782	4 309	3 280	5 300	7 642	793	602
В. НЕТЕНДУЩИ ПАСИВИ								
Годежни задължения								
Общо за група I:	842	842	71	71	78	78	237	237
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V)	842	842	71	71	78	78	237	237
Годежни пасиви								
Търговски и други задължения								
Общо за група I:	341	341	141	141	561	561	295	295
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV)	341	341	141	141	561	561	295	295
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (A+B+C+D+G)	8 619	8 365	4 221	3 492	5 930	8 281	1 325	1 134

Забележка: Цялостната подробна пазарна оценка в разгънат вид за всяко от участващите в преобразуването дружества, както и съпровождащите анализи, свързани с оценката на конкретните права, задължение ния и фактически отношения върху разглежданите търговски предприятия, са съобразени с изложените по-горе специфични условия и работни хипотези на приложимата методика за оценяване и заедно с изведените резултати, са представени в Приложения А, В, С и D.

Чл.12. Обобщение на резултатите по оценъчни методи

(Изм. 06.11.2024 във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024г.)

Оценяваната **пазарна/справедлива стойност** на собствения капитал на търговско предприятие се формира като претеглено заключение, по степен на приложимост и потенциал за реализация, на изведените ценови резултати от приложените оценъчни методи, при хипотеза за нормална ликвидност в съществуващата пазарна среда и налагане на разумен баланс в очакванията за тяхната разпределена тежест към изводите за крайния резултат.

Специфичните условия и работните хипотези, свързани с комбинираното прилагане на визиряните по-горе подходи и свързаните с тях методики/техники за оценяване при относимостта им към определянето на пазарна/справедлива стойност на собствения капитал на предприятието, се изразяват в следните резултати от приложението на методите и индикатрат **следните пазарни/справедливи стойности на собствен капитал и съответно на една акция:**

A.

КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ АД
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Стойност по методи в BGN '000
Метод чиста стойност на активите	приложим	100.00%	7 782 327
Метод нетна балансова стойност на активите	информационно	0.00%	7 436.000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал		100.00%	7 782 327
	или към цяло число, кратно на 10 (lv):		7 782 330 lv.
	брой дялове на оценявана компания:		6 000 016
	индикация за пазарна стойност на 1 дял/акция от оценявана компания:		1.30

Резолюция: изведените резултати по приложените методи на оценка представляват мнението на независимия оценител за приложимостта им и за разумната им допустимост към формирането на крайната пазарна стойност в аспект на субективно разбиране на извършения бизнес, корпоративното управление и на финансовото състояние на оценяваната компания и може да бъде резюмирано като справедливо разпределение, насочено към чистата стойност на имуществото като формираното стойността на собствения капитал на предприятието се дължи в най-голяма степен на преоценката на собствените капитали на дъщерните, смесените, асоциираните и малцинствените участия в предприятията, както и дълготрайните активи и вземанията по справедлива/пазарна стойности.

B.

ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК АД
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Стойност по методи в BGN '000
Метод чиста стойност на активите	приложим	100.00%	7 642 267
Метод нетна балансова стойност на активите	информационно	0.00%	5 300 000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал		100.00%	7 642 267
	или към цяло число, кратно на 10 (lv):		7 642 290 lv.
	брой дялове на оценявана компания:		5 254 417
	индикация за пазарна стойност на 1 дял/акция от оценявана компания:		1.45

Резолюция: изведените резултати по приложените методи на оценка представляват мнението на независимия оценител за приложимостта им и за разумната им допустимост към формирането на крайната пазарна стойност в аспект на субективно разбиране на извършения бизнес, корпоративното управление и на финансовото състояние на оценяваната компания и може да бъде резюмирано като справедливо разпределение, насочено към чистата стойност на имуществото като формираното стойността на собствения капитал на предприятието се дължи в най-голяма степен на преоценката на собствените капитали на дъщерните, смесените, асоциираните и малцинствените участия в предприятията, както и дълготрайните активи и вземанията по справедлива/пазарна стойности.

C.

СРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС АД
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Стойност по методи в BG/H '000
Метод чиста стойност на активите	приложим	100.00%	3 280.320
Метод нетна балансова стойност на активите	информационно	0.00%	4 000.000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал		100.00%	3 280.320
	или към цяло число, кратно на 10 (lv):		3 280 320 lv.
	брой дялове на оценявана компания:		4 161 664
	индикация за пазарна стойност на 1 дял/акция от оценявана компания:		0.79

Резолюция: изведените резултати по приложените методи на оценка представляват мнението на независимия оценител за приложимостта им и за разумната им допустимост към формирането на крайната пазарна стойност в аспект на субективно разбиране на извършения бизнес, корпоративното управление и на финансовото състояние на оценяваната компания и може да бъде резюмирано като справедливо разпределение, насочено към чистата стойност на имуществото като формираното стойността на собствения капитал на предприятието се дължи в най-голяма степен на преоценката на собствените капитали на дъщерните, смесените, асоциираните и малцинствените участия в предприятията, както и дълготрайните активи и вземанията по справедлива/пазарна стойности.

D.

**ИТ АКАДЕМИЯ АД
РЕКАПИТУЛАЦИЯ ПО ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ НА ОЦЕНКА**

Метод на оценка	Описание	Относително тегло на метода	Стойност по метода в BGN '000
Метод на чиста стойност на активите	приложим	100.00%	601 662
Метод на балансова стойност на активите	информационно	0.00%	793.000
Индикация за претеглена по методи пазарна стойност на 100% собствен капитал		100.00%	601 662
	или юмп цяло число, кратно на 10 (лв):		601 670 лв.
	брой дялове на оценявана компания:		182 903
	индикация за пазарна стойност на 1 дял/акция от оценявана компания:		3.29

Резултат: изведените резултати по приложените методи на оценка представяват индикативна оценка за чистата стойност на имуществото и за разумната им допустимост към формирането на крайната пазарна стойност в аспект на субективно разбиране на извършения бизнес, корпоративното управление и на финансовото състояние на оценяваната компания и може да бъде разглеждано като справедливо разпределение, насочено към чистата стойност на имуществото като формирането стойността на собствения капитал на предприятието се дължи в най-голяма степен на преоценката на собствените капитали на дъщерните, съдружните, асоциираните и малцинствените участия в предприятията, както и дълготрайните активи и вземанията по справедлива/пазарна стойности.

Дата на оценъчен доклад: 20.07.2024 г. (Изменен във връзка с писмо на КФН с Изх. № РГ-05-101-12/08.10.2024 г.) /Счетоводни данни към дата: 31.03.2024 г.

За целите на преобразуването навсякъде в настоящия договор се прилагат чистите стойности на имуществото на участващите в преобразуването дружества с точност до 1 (един) лев, без закръгляване на чистата стойност на имуществото на дружествата към цяло число кратно на 10. Всички други закръгления са до четвъртия знак след десетичната запетая.

Чл. 13. (Изм. 06.11.2024г. и 17.12.2024г.) УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА НА ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО „Корпорация за Технологии и Иновации“ АД

Съгласно чл. 262у, ал.1 от Търговския закон капиталът на приемащо дружество се увеличава за извършване на преобразуването, доколкото е необходимо да бъдат създадени нови дялове или акции за съдружниците и акционерите на преобразуващите се дружества. Размерът на увеличението не може да е по-голям от чистата стойност на имуществото, преминаващо към това дружество при преобразуването.

Пресобразуващо се дружество	Брой акции участващи в преобразуването след корекциите по чл. 262у, ал.2 и ал.3 от ТЗ	Съотношение (коффициент) на замяна	Справедлива стойност на една акция в лева	Чиста стойност на имуществото, преминаващо към приемащото дружество в лева (к.2*к.4)	Полагащ се брой акции в приемащото др-во (след корекциите по чл.262у, ал.2 и ал.3 от ТЗ) (к.2*к.3)
1	2	3	4	5	6
„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД	2 527 485	1.1213	1.4545	3 676 227	2 834 069
„ОРФЕЙ СЛУБ УЕЛНЕС“ АД	2 584 467	0.6077	0.7882	2 037 077	1 570 581
„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД	73 277	2.5360	3.2895	241 045	185 830
ОБЩО:				5 954 349	4 590 480

Чистата стойност на имуществото, преминаващо към приемащото дружество е в размер на **5 954 349 лева**, като с цел увеличение на капитала на приемащото дружество ще бъдат емитирани **4 590 480 броя акции**.

Спазено е изискването на чл. 262у, ал.1 от Търговския закон, размерът на увеличението да не надвишава чистата стойност на имуществото, преминаващо към приемащото дружество.

В резултат на вливането чистата стойност на имуществото на приемащото дружество ще бъде в размер на **13 736 676** (тринаесет милиона, седемстотин тридесет и шест хиляди, шестстотин седемдесет и шест) лева, а регистрираният капитал на приемащото дружество „Корпорация за технологии и инновации“ АД след преобразуването ще бъде в размер на **10 589 686** лева (**десет милиона, петстотин осемдесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и шест лева**), разпределен в **10 589 686** (**десет милиона, петстотин осемдесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и шест**) броя поименни безналични акции, всяка от които с право на един глас в Общото събрание на акционерите, с право на дивидент, с право на ликвидационен дял, съразмерен с нейната номинална стойност и с номинал 1 (един) лев.

Броят на акциите, които акционерите на „Пловдив Тех Парк“ АД получават в „Корпорация за технологии и инновации“ АД е **2 834 069** бр. с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Броят на акциите, които акционерите на „Орфей Клуб Уелнес“ АД получават в „Корпорация за технологии и инновации“ АД е **1 570 581** бр. с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Броят на акциите, които акционерите на „ИТ Академия“ АД получават в „Корпорация за технологии и инновации“ АД е **185 830** бр. с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Общият брой нови акции, които е необходимо да бъдат еmitирани в резултат на вливането в „Корпорация за технологии и инновации“ АД е **4 590 480** (четири милиона, петстотин и деветдесет хиляди, четиристотин и осемдесет) броя с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Размерът капитала на приемащото дружество „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД преди преобразуването **6 000 016** лева. След увеличението, съгласно чл. 262у от Търговския закон, капиталът на приемащото дружество „Корпорация за технологии и инновации“ АД ще е **10 589 686** (**десет милиона, петстотин осемдесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и шест**) лева, разпределен в **10 589 686** (**десет милиона, петстотин осемдесет и девет хиляди, шестстотин осемдесет и шест**) броя безналични поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

VI. ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ, КОИТО ВСЕКИ СЪДРУЖНИК ИЛИ АКЦИОНЕР ПРИДОБИВА В ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО.

Чл. 14. (1) Приемащото дружество „Корпорация за технологии и инновации“ АД е регистрирано като публично дружество съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа. Акциите, издавани от „Корпорация за технологии и инновации“ АД са обикновени, поименни, безналични с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Същите, съгласно разпоредбите на ЗППЦК представляват прехвърлими права, регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД, които могат да бъдат предлагани публично. Разпореждането (прехвърлянето на собствеността) с безналичните акции се извършва посредством лицензиран инвестиционен посредник, който сключва сделката на „Българска Фондова Борса“ АД, след което се извършва регистрацията на сделката в „Централен депозитар“ АД, който води книгата на акционерите на дружеството.

Всяка акция на „Корпорация за технологии и иновации“ АД дава следните права:

1. имуществени:
 - 1) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на акцията;
 - 2) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията;
2. неимуществени:
 - 3) право на участие в управлението чрез ОС;
 - 4) право на един глас в ОС;
 - 5) право да избира и да бъде избиран в органите на управление на дружеството;
 - 6) право на информация за дружеството;
 - 7) право на защита по реда на чл. 71 и чл. 74 от ТЗ;
 - 8) малцинствени права;
 - 9) право за записване на нови акции по реда на ЗППЦК.

(2) (Изм. 06.11.2024г.) Правото на глас в Общото събрание възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на дружеството, съответно на увеличението на неговия капитал в Търговския регистър. Освен това, съгласно чл. 115б, ал. 1 ЗППЦК правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Правото на глас се упражнява лично или чрез пълномощник.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на „Централен депозитар“ АД. Редът за изплащане на дивиденти се определя с наредба.

В Устава на „Корпорация за технологии и иновации“ АД не е предвидена възможност за изплащане на 6-месечен дивидент.

(3) Акциите дават право и на ликвидационен дял (ликвидационна квота), съразмерен с номиналната стойност на акцията. Ликвидационният дял представлява пропорционална на номиналната стойност на притежаваните акции част от имуществото на дружеството оставащо след осребряване на всички активи дружеството и изплащане на всички негови задължения в процедура по ликвидация.

(4) Правата по акциите на „Корпорация за технологии и иновации“ АД не са ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, доколкото към датата на настоящия Договор „Корпорация за технологии и иновации“ АД не е издавало друг клас ценни книжа.

(5) Прехвърлянето на акциите на „Корпорация за технологии и иновации“ АД се извършва свободно по волята на прехвърлителя, без да е необходимо предварително да бъдат предлагани на други акционери или на дружеството за изкупуване. Разпореждането с акциите има действие от регистрацията на сделката в „Централен депозитар“ АД, като разпореждането се удостоверява с акт за регистрация. По искане на акционера, „Централен депозитар“ АД е длъжен да му издаде удостоверителен документ (депозитарна разписка) за притежаваните акции.

(6) Търговията с акциите може да се извърши само на регулиран пазар на ценни книжа - „Българска фондова борса“ АД. За целта е необходимо да се сключи договор в писмена форма с лицензиран от Комисията за финансов надзор инвестиционен посредник, който срещу комисионна извърши продажба или покупка

на акциите, въз основа на подадена поръчка. Сключването на договор с инвестиционен посредник чрез представител е възможно, но само с нотариално заверено пълномощно.

(7) Физическите лица могат пряко да договарят помежду си прехвърлянето на акциите, но следва да се обърнат към инвестиционен посредник, извършващ дейност на регистрационен агент, който подава на „Българска фондова борса“ АД и в „Централен депозитар“ АД необходимите данни и документи за регистрация на сделката. За регистриране на такава сделка инвестиционният посредник събира такса по определена от него тарифа, която се излага на видно място в офиса на посредника. По подобен начин се процедира в случаите на прехвърляне на акциите при дарение и наследяване.

(8) Акциите на „Корпорация за технологии и иновации“ АД представляват дялови ценни книжа и спрямо тях намират приложение разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон, Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на Комисия за финансов надзор за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, Закона за данъците върху доходите на физическите лица, Закона за корпоративното подоходно облагане, както и Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. За разкриване на значително участие се прилага Наредба № 39 от 21.11.2007 г. на КФН за разкриване на дялово участие в публично дружество

Сделките със собствени акции се регламентират в ЗППЦК и Търговския закон. Задължителните търгови предложения са уредени в ЗППЦК, Наредба № 13 от 22 декември 2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции и Наредба № 41 от 11.06.2008 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. Условията за отписване на дадено дружество от публичния регистър на Комисия за финансов надзор за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН са регламентирани в Наредба № 22 на КФН за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор.

VII. УСЛОВИЯТА ОТНОСНО РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО И ПРЕДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ ОТ ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО.

Чл. 15. Тъй като акционерите на преобразуващите се дружества трябва да получат безналични акции, управителният орган на приемащо дружество „Корпорация за технологии и иновации“ АД трябва да заяви пред „Централен депозитар“ АД регистрацията на емисията акции, включително откриването на сметки на акционерите. След вписването на вливането в Търговския регистър по чл. 263в, ал. 1 от Търговския закон Централният депозитар регистрира емисията и разпределя акциите по сметките на акционерите.

VIII. МОМЕНТА, ОТ КОЙТО УЧАСТИЕТО В НОВОУЧРЕДЕНО ИЛИ ПРИЕМАЩО ДРУЖЕСТВО ДАВА ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБАТА, КАКТО И ВСИЧКИ ОСОБЕНОСТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА ПРАВО.

Чл. 16. Притежателите на акции от вливащите се дружества „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД имат право на дял от печалбата на „Корпорация за технологии и иновации“ АД от момента на вписване на настоящото вливане в Търговския регистър.

IX. МОМЕНТА, ОТ КОЙТО ДЕЙСТВИЯТА НА ПРЕОБРАЗУВАЩИТЕ СЕ ДРУЖЕСТВА СЕ СМЯТАТ ЗА ИЗВЪРШЕНИ ЗА СМЕТКА НА ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО ЗА ЦЕЛИТЕ НА СЧЕТОВОДСТВОТО.

Чл. 17. Действията на „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД се считат от гледна точка на счетоводството за извършени за сметка на „Корпорация за технологии и инновации“ АД от датата на вписане в Търговския регистър при Агенция по вписванията на преобразуването чрез вливане на „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД в „Корпорация за технологии и инновации“ АД.

X. ПРАВАТА, КОИТО ПРИЕМАЩОТО ДРУЖЕСТВО ДАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ С ОСОБЕНИ ПРАВА И НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ЦЕННИ КНИГИ, КОИТО НЕ СА АКЦИИ.

Чл. 18. Всички притежатели на акции на влиящите се дружества са с еднакви права, поради което при преобразуването никой от акционерите в „Корпорация за технологии и инновации“ АД не получава особени права.

XI. ДРУГИ МЕРКИ, ПРЕДЛАГАНИ НА АКЦИОНЕРИТЕ С ОСОБЕНИ ПРАВА И НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ДРУГИ ЦЕННИ КНИГА, ИЗВЪН ПРАВАТА ПО ЧЛ. 262Ж, АЛ. 2, Т. 8 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН, АКО ТАКИВА СА ПРЕДВИДЕНИ.

Чл. 19. В „Корпорация за технологии и инновации“ АД, „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД няма акционери или притежатели на дялове с особени права, поради което при преобразуването никой от акционерите на приемащото дружество „Корпорация за технологии и инновации“ АД няма да получи особени права.

XII. ВСЯКО ПРЕИМУЩЕСТВО, ПРЕДОСТАВЕНО НА ПРОВЕРИТЕЛИТЕ ПО ЧЛ. 262Л ИЛИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА УЧАСТВАЩИТЕ В ПРЕОБРАЗУВАНЕТО ДРУЖЕСТВА.

Чл. 20. На независимия проверител по чл.262л от Търговския закон „Алияна Одитинг“ ООД, ЕИК 121153662, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Могилата“ № 8, представлявано от управителя Аксения Малинова Добазова - регистриран одитор, Дипл. №0009/1991, както и на членовете на управителните и контролните органи на „Корпорация за технологии и инновации“ АД, „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД не се предоставят никакви преимущества при настоящото преобразуване чрез вливане на „Пловдив Тех Парк“ АД, „Орфей Клуб Уелнес“ АД и „ИТ Академия“ АД в „Корпорация за технологии и инновации“ АД.

XIII. (Изм. 06.11.2024г.) ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПРЕДХОЖДАЩИ ДАТАТА НА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ВЛИВАНЕТО (датата, от която преобразуването чрез вливане има действие съгласно чл.263ж, ал.1 от Търговския закон)

Чл. 21. (1) Действия предхождащи провеждането на Общи събрания на акционерите:

Страните се задължават да положат нужните усилия за осигуряване изпълнението в срок на посочените по-долу задължения чрез Управителните си органи:

- (1) Страните следва да представят на Проверителите на Вливането: (1) копие от този договор в срок от 3 (три) работни дни след сключването му и (2) без неоправдано закъснение всякааква информация и писмена документация, която е била изискана от Проверителите на Вливането, или която съответният Управителен орган счете за необходима за целите на изготвянето на Докладите на Проверителите;

- (2) Страните ще осигурят Докладите на проверителите да бъдат изготвени и предоставени своевременно;
- (3) всяка Страна ще осигури своевременно изготвянето на Доклада на управителния ѝ орган;
- (4) Управителният орган на Приемашцото дружество подава копие от заявлението по чл. 262ч, ал. 5 от Търговския закон до „Централен депозитар“ АД за предстоящото преобразуване с оглед изискването на чл. 124, ал. 2, т. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;
- (5) Управителният орган на Преобразуващите се дружества подава заявление до КФН за одобряване на този Договор, на докладите на Управителните органи и на Докладите на Проверителите;
- (6) всяка от Страните представя в търговския регистър този Договор и доклада, посочен в точка (в) по-горе, съгласно чл. 262к, ал. 1 от Търговския закон;
- (7) след получаване на одобрението от КФН съгласно ч.ч. 124, ал. 1 от ЗППЦК всяка Страна ще извърши всички необходими действия за свикване на свое Общо събрание, включително оповестяване на поканата до всичте акционери съгласно разпоредбите на ТЗ, ЗППЦК и Устава на съответната Страна, с оглед изпълнението на задължението за предоставяне на информация съгласно чл. 262н, ал. 1 и 2 от ТЗ. Всяка Страна ще уведоми другата за датата, на която е свикано нейното Общо събрание;
- (8) всяка от Страните предоставя своевременно информация за преобразуването съгласно изискванията на чл. 130б от Кодекса на труда;
- (9) Управителният орган на Преобразуващите се дружества подава заявление пред „Централен депозитар“ АД за deregistration на емисията акции, издадена от Преобразуващите се дружества.

(2) Уведомления за последващи промени в имуществените права и задължения на Страните:

Съгласно чл. 262н, ал. 4 от Търговския закон, всяка Страна ще уведоми другата Страна за промените в имуществените си права и задължения, настъпили след датата на настоящия Договор. Уведомяването по предходното изречение следва да бъде направено не по-късно от датата, предшестваща датата, на която Страната, за която е предназначено съобщението, е насрочила своето Общо събрание за вземане на решение за Вливането.

(3) Последващи промени в законодателството

В случай че след сключването на този Договор законодателството се промени по начин, изискващ изменения и/или допълнения към този Договор, Страните ще обсъдят изменения в този Договор, които те считат за необходими и подходящи, веднага след като съответните промени в законодателството бъдат направени.

(4) Действия след провеждането на Общи събрания:

При условие че Общите събрания вземат решение, с което одобряват този Договор:

- (1) всяка Страна ще уведоми съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за Вливането, в срок от 3 (три) работни дни от датата на Решението за Вливане за съответната Страна съгласно чл. 77, ал. 1 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
- (2) Управителният орган на Приемашцото дружество, на основание чл. 263, ал. 1 от Търговския закон, ще заяви за вписване Вливането в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ.

XIV. (Изм. 06.11.2024г.) ЗАДЪЛЖЕНИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ВЛИЗАНЕ В СИЛА НА ВЛИВАНЕТО (датата, от която преобразуването чрез вливане има действие съгласно чл.263ж, ал.1 от Търговския закон)

Чл. 22. (1) Административни регистрации:

Страните се задължават да спазват задълженията си за административни регистрации в съответствие с разпоредбите на закона. За избягването на съмнение регистрациите включват:

- (1) уведомление до Комисията за финансов надзор за вписване на Вливането в срок не по-късно от 7 (седем) дни от датата на вписване на Вливането в търговския регистър;
- (2) регистрация на прехвърлянето на вече издадени акции на Приемащото дружество в „Централен депозитар“ АД. Управителният орган на Приемащото дружество е длъжен да заяви за регистрация пред „Централен депозитар“ АД прехвърлянето на вече издадени акции на Приемащото дружество на акционерите на Преобразуващото се дружество;
- (3) отписване на Преобразуващите се дружества („ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД и „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД) и издадените от тях емисии акции с ISIN код съответно: BG11OPPLBT17 и BG1100050084 от регистъра по чл. 30, си. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. Управителният орган на Приемащото дружество подава заявление пред КФН за отписване на Преобразуващите се публични дружества и издадените от тях емисия акции от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор;

(2) Задължение на Приемащото дружество за отделно управление:

Съгласно чл. 263к, ал. 1 от Търговския закон Приемащото дружество се задължава да управлява отделно преминалото върху него имущество на Преобразуващите се дружества за срок от 6 (шест) месеца от Датата на влизане в сила на Вливането (датата, от която преобразуването чрез вливане има действие съгласно чл.263ж, ал.1 от Търговския закон). Членовете на управителния орган на Приемащото дружество отговарят солидарно пред кредиторите за тяхното управление.

XV. ДЕКЛАРАЦИИ И ГАРАНЦИИ

Чл. 23. (Изм. 06.11.2024г.) Всяка страна декларира и гарантира пред другите страни, че всяко от следващите твърдения е вярно и точно във всякакво отношение към датата на този Договор и ще бъде вярно и точно към Датата на влизане в сила на Вливането (датата, от която преобразуването чрез вливане има действие съгласно чл.263ж, ал.1 от Търговския закон):

1. всяка Страна:
 - е дружество, надлежно учредено и валидно съществуващо съгласно Търговския закон и останалото приложимо българско законодателство;
 - има необходимата дееспособност да извършва търговската си дейност, по начина, по който се извършва понастоящем и да притежава, наема и експлоатира всичките си имущества и активи; и
 - е в добро финансово състояние и е в състояние да плаща своите парични задължения, в момента, в който те станат дължими.
2. Всяка от Страните декларира и гарантира пред другите Страни, че:
 - притежава необходимата дееспособност да сключи този Договор и да изпълнява задълженията си по него;
 - сключването на Договора и изпълнението на задълженията по него се

извършват с надлежното оправомощаване, в съответствие със закона и Устава на Страната, с изключение на Решението за Вливане, което не е взето към датата на настоящия Договор;

3. Нито сключването на Договора, нито изпълнението на задълженията по него:

- са в противоречие или водят до нарушение на разпоредбите на Устава или друг дружествен документ на Страната;

- представляват нарушение на който и да е закон, наредба, постановление или друг нормативен акт, приложим по отношение на Страната, или съдебно или административно решение, от което Страната е обвързана.

4. В допълнение, всяка от Страните декларира и гарантира пред другите

Страни, че:

Страната е спазвала и продължава да спазва всички приложими закони и наредби, отнасящи се до защита на личните данни, предотвратяване на дискриминация, условията на трудовите правоотношения, възнагражденията по трудови правоотношения, работното време на служителите, условията на труд и трудовата безопасност, и е притежавала и спазвала, и продължава да притежава и спазва, всички и всякакви лицензи и разрешения, които се изискват по силата на закон за извършване на търговската дейност на Страната; и Страната не е била, не е, и доколкото ѝ е известно не се очаква да бъде, в нарушение или неизпълнение на каквото и да е задължение по каквото и да е договори, лицензи и разрешения, или по отношение на правата на която и да е трета страна, до такава степен, че такова нарушение или неизпълнение да окаже неблагоприятен ефект върху Вливането или върху способността на Страната да изпълнява задълженията си по настоящия Договор.

XVI. ВЛИЗАНЕ В СИЛА И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДОГОВОРА

Чл. 24. (1) Този Договор влиза в сила на датата на подписването му от Страните.

(2) Този Договор може да бъде прекратен:

1. (изм. 06.11.2024г.) преди Датата на влизане в сила на Вливането (*датата, от която преобразуването чрез вливане има действие съгласно чл.263ж, ал.1 от Търговския закон*) - преди гласуванията от Общите събрания на Страните на решенията им за одобряване на този Договор:

1.1. по взаимно писмено съгласие на Страните или

1.2. еднострочно от всяка Страна с писмено предизвестие до другата Страна;

(В случая на точка 1.1. по-горе прекратяването настъпва на датата определена във взаимното съгласие на Страните, и в случая на точка 1.2. по-горе прекратяването настъпва на датата определена в едностренното уведомление и че по-рано от датата, на която това уведомление е връчено на другите Страни)

2. В случай че Комисията за финансов надзор е отказала да издаде одобрение на вливането, в който случай този Договор ще се счита за прекратен на датата, на която отказът е станал окончателен;

3. В случай, че Общото събрание на някоя от Страните не одобри този Договор; в този случай прекратяването настъпва на датата на Общото събрание на акционерите, на което е прието решение този Договор да не бъде одобрен;

4. След одобряването на Договора от Общите събрания и преди вписване на Вливането в Търговския регистър - с решение на Общото събрание на която и да е от Страните за прекратяване на Договора, като това решение се взема с мнозинство от минимум 3/4 (три четвърти) от гласовете на присъстващите акционери; в този случай Страната, чието Общо събрание е гласувало за прекратяването на Договора е длъжна да уведоми незабавно другите Стари, и прекратяването настъпва на датата, на която това уведомление е връчено;

5. В случай че Търговския регистър е отказал да впише Вливането, в който случай този Договор ще се счита за прекратен на датата, на която отказът на Търговския регистър е станал окончателен.

Чл. 25. Отговорност при прекратяване:

(1) Всяка Страна носи отговорност за неизпълнението на своите задължения по този договор а отговорността за задължения, които са възникнали и са станали изискуеми преди прекратяването на този Договор продължава да съществува след прекратяването на този договор.

(2) Всяка Страна носи отговорност за вреди, понесени от другите Стари, които са в пряка връзка с прекратяването на този Договор, ако това прекратяване е настъпило на основание на чл. 24, точка 1, подточка 1.2. от този Договор, или ако прекратяването не би настъпило, ако Страната, която не е изпълнила задълженията си по настоящия Договор, или задълженията си по закон свързани с Вливането, ги беше изпълнила.

XVII. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

Чл. 26. (1) Разходи и такси:

Всички разходи и такси, платени във връзка с този Договор или във връзка с Вливането, са за сметка на Страната извършила такива разходи.

(2) Изменения на Договора:

Този Договор може да бъде изменян или допълван само по взаимно съгласие на Страните.

(3) Уведомления:

Всяко уведомление, молба, искане, съгласие, одобрение или други съобщения във връзка с този Договор, се изпращат в писмена форма и се считат получени, ако са връчени лично срещу получаване на разписка за това или са изпратени чрез електронна поща (e-mail) или са изпратени по куриер на адресите за кореспонденция на Страните, както са посочени по-долу, или на този друг адрес, за който Страната впоследствие уведоми писмено другите Стари. Всички такива уведомления и други съобщения се считат връчени на датата, на която са получени от адресата.

1. До Преобразуващите се дружества:

„ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД, гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов“ № 14, представляващи - Венелин Красимиров Йорданов и Росен Руменов Герасимов, телефони:

е-мейл: office.optela@gmail.com

„ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД, гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“, № 27А, представляващ Радостина Димитрова Нейчева, телефон:

е-мейл: orpheusclub.office@gmail.com

„ИТ АКАДЕМИЯ“ АД, гр. Пловдив, р-н Тракия, ул. „Вълко Шопов“ № 14, представляващ – Петранка Димитрова Иларионова, телефон:

е-мейл: office@itakademija.bg

2. До Приемащото дружество:

„КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД,

гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“, № 27А,

представляващ - Петър Нейчев Нейчев,

телефон:

е-мейл: saedinenie.office@gmail.com

(4) Цялостност на Договора:

Договорът представлява цялостното споразумение и отменя всички предишни договори, преговори, споразумения и уговорки между Страните относно Вливането, независимо дали са в писмена, електронна или устна форма.

(5) Частична недействителност:

Никоя разпоредба от този Договор, която е обявена за нищожна, недействителна или неподлежаща на принудително изпълнение компетентен съд не засяга валидността или приложимостта на останалите разпоредби на настоящия Договор. В случай че с окончателно решение на компетентен съд някоя разпоредба от този Договор бъде обявена за нищожна, недействителна или неподлежаща на изпълнение, Страните ще положат всички усилия, да се споразумеят договорят заместването ѝ с валидна и подлежаща на изпълнение разпоредба, възможно най-близка по съдържание и ефект до тази, която е била обявена за нищожна или неподлежаща на изпълнение.

(6) Приложимо право:

Този Договор се подчинява на и се тълкува в съответствие със законите на Република България.

(7) Разрешаване на спорове:

Всички спорове, породени от този Договор или отнасящи се до него, включително споровете, породени или отнасящи се до неговото тълкуване, недействителност, изпълнение или прекратяване, както и споровете за попълване на празноти в Договора или приспособяването му към нововъзникнали обстоятелства, ще бъдат разрешавани от Арбитражния съд при Българската търговско-промишлена палата, съобразно с неговия Правилник за дела, основани на арбитражни споразумения.

XVII. ОБЩИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. Настоящият договор и измененията към него във връзка с писмо на КФН № РГ-05-101-12/08.10.2024г. са изготвени в съответствие с изискванията на чл.262ж от Търговския закон и чл.123 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

§ 2. Настоящият договор е приет от управителните органи на участващите в преобразуването дружества, както следва:

1. На заседание на Съвета на директорите на „Корпорация за технологии и инновации“ АД по Протоколи от 05.08.2024г., 06.11.2024г. и 17.12.2024г.

2. На заседание на Съвета на директорите на „Пловдив Тех Парк“ АД по Протоколи от 05.08.2024г., 06.11.2024г. и 17.12.2024г.

3. На заседание на Съвета на директорите на „Орфей Клуб Уелнес“ АД по Протокол от 05.08.2024г., 06.11.2024г. и 17.12.2024г.

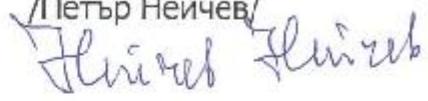
4. На заседание на Съвета на директорите на „ИТ Академия“ АД по Протоколи от 05.08.2024г., 06.11.2024г. и 17.12.2024г.

§ 3. Настоящият договор се сключва в шест еднакви екземпляра – по един за всяка страна, Търговския регистър и КФН.

§ 4. За всички неурядени въпроси в Договора се прилагат нормите на Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа.

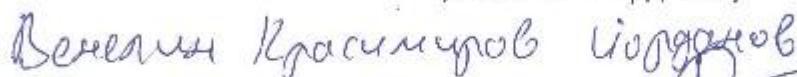
За „КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ“ АД: 

/Петър Нейчев/

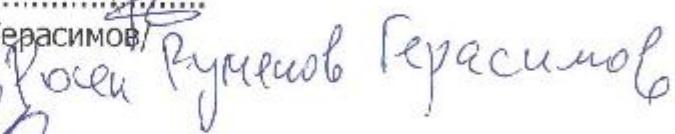


За „ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК“ АД: 

/Венелин Йорданов/

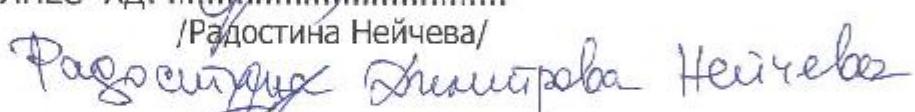


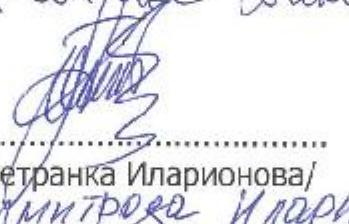
/Росен Герасимов/

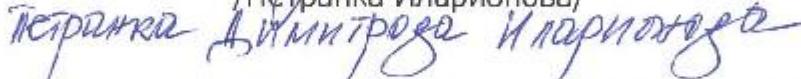
За „ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС“ АД: 

/Радостина Нейчева/



За „ИТ АКАДЕМИЯ“ АД: 

/Петранка Иларионова/



На 17.12.2024 г., Росица Вулева, нотариус в район РС-Пловдив, рег. № 643 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от: Петър Нейчев Нейчев, ЕГН

, като представител на дружество ИТ АКАДЕМИЯ АД, БУЛСТАТ/ЕИК 115310365, с адрес гр. Пловдив, дружеството като представител на "КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ" АД, с ЕИК 115086942; Венелин Красимиров Йорданов, ЕГН и РОСЕН РУМЕНОВ ГЕРАСИМОВ, ЕГН

като представители на дружество "КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ" АД, с ЕИК 115086942, дружеството, като представител на "ПЛОВДИВ ТЕХ ПАРК" АД, с ЕИК 825397012, РАДОСТИНА ДИМИТРОВА НЕЙЧЕВА, ЕГН

като представител на "КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ" АД, с ЕИК 115086942, дружеството, като представител на ОРФЕЙ КЛУБ УЕЛНЕС АД, с ЕИК 160098651, ПЕТРАНКА ДИМИТРОВА ИЛАРИОНОВА, ЕГН

като представител на дружество "КОРПОРАЦИЯ ЗА ТЕХНОЛОГИИ И ИНОВАЦИИ" АД, с ЕИК 115086942, дружеството, като представител на ИТ АКАДЕМИЯ АД, с ЕИК 115310365

Рег. № 4190/2024, Събрана такса: лв. (с вкл. ДДС)

Нотариус:

ТАНЯ МЕЧЕВА

помощник - нотариус по заместване
при нотариус Росица Вулева
Reg № 643 Пловдивски РС

