



ул. "Граф Игнатиев" №53А, ет.3, ап.10
София, п.к. 1142 , България
web site: www.lasto-bg.com
e-mail: office@lasto-bg.com

Член на Камарата на независимите оценители в България

ОЦЕНИТЕЛСКИ ДОКЛАД

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

НА

дяловете от капитала на търговско дружество

СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336

към дата: 31.03.2022

София
април 2022

Съдържание

| | |
|--|----|
| РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА | 3 |
| ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА | 4 |
| ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА..... | 8 |
| КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО | 8 |
| ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО | 9 |
| ПРЕГЛЕД НА ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ | 16 |
| ОПИСАНИЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ | 19 |
| ПОДХОДИ И МЕТОДИ ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЯ И ДЯЛОВЕ | 30 |
| ОЦЕНКА НА КАПИТАЛА. СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ | 31 |
| МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ | 31 |
| ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ | 32 |
| КОРИГИРАН БАЛАНС | 33 |
| ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ДЯЛОВЕТЕ. ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЕДИН ДЯЛ | 35 |
| ПРИЛОЖЕНИЯ | 36 |

РЕЗЮМЕ НА ДОКЛАДА

Възложители: **СИНЕРГОН ХОЛДИНГ АД, ЕИК 121228499** - собственик на 56,76% от капитала
ТОПЛИВО АД, ЕИК 831924394 - собственик на 43,24% от капитала

Изпълнител: **ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, ЕИК 175283711** - дружество на независим оценител от Камара на независимите оценители в България /КНОБ/, вписан в публичния регистър www.ciab-bg.com на КНОБ със Сертификат номер 900300054 (20.07.2010 г.).

Оценката е извършена чрез екип от независими оценители, притежаващи необходимата квалификация, опит, знания и умения за извършване на възложената оценка:

- Миглена Христова Николова** - независим оценител, с правоспособност и сертификати на КНОБ за оценка на: Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти, Земеделски земи и трайни насаждения, Машини и съоръжения, Европейски признат оценител на TEGoVA.
- Таня Асенова Манолова** - независим оценител, с правоспособност и сертификати на КНОБ за оценка на: Търговски предприятия и вземания, Недвижими имоти, Машини и съоръжения, Интелектуална собственост, Европейски признат оценител на TEGoVA.

Предмет на оценката е търговското предприятие СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336 (Дружеството) и **пазарна оценка на дяловете** от капитала на дружеството по пазарната им стойност към 31.03.2022 г.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност към 31.03.2022 г. на капитала на дружеството като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, при концепцията на „действащо предприятие“, въз основа на която да се изведе пазарната стойност на дяловете от капитала на дружеството, собственост на съдружниците, към датата на оценка.

Оценката е предназначена за конфиденциално ползване от Възложителите за целите, за които е възложена, и не може да бъде използвана за други цели извън контекста на заданието.

Ефективна дата на оценката, към която е валидно становището за стойността: **31.03.2022 г.**

Становище за стойността

| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ | | | | 31.3.2022 |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------|-------------------|
| съдружници | дялово участие | стойност лева | брой дялове | стойност на 1 дял |
| Синергон Холдинг АД | 56.76% | 16 258 524 | 212 740 | 76.42 лв. |
| Топливо АД | 43.24% | 12 386 176 | 162 071 | 76.42 лв. |
| Общо: | | 28 644 700 | | 76.42 лв. |
| Пазарна стойност на един дял: | | | | 76.42 лв. |

Независими оценители:
ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, Сертификат номер 900300054 (20.07.2010 г.)



ДЕФИНИРАНЕ НА ЗАДАНИЕТО ЗА ОЦЕНКА

Предмет на оценката е търговското предприятие СИНЕРГОН ИМОТИ ООД, ЕИК 175016336 (Дружеството) и **пазарна оценка на дяловете** от капитала на дружеството по пазарната им стойност към 31.03.2022 г.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност към 31.03.2022 г. на капитала на дружеството като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, при концепцията на „действащо предприятие“, въз основа на която да се изведе пазарната стойност на дяловете от капитала на дружеството, собственост на съдружниците, към датата на оценка.

Оценката е предназначена за конфиденциално ползване на Възложителите за целите, за които е възложена, и не може да бъде използвана за други цели извън контекста на заданието.

Специално условие на Възложителя: „Пазарната оценка следва да бъде изготвена в съответствие с изискванията на чл.114, ал.5 и чл.114а, ал.6, във вр. с чл.114, ал.1, т.1, б. ”б” от Закона за публично предлагане на ценни книжа, при спазване на Международните оценителски стандарти и приложимите Международни счетоводни стандарти“.

Ефективна дата на оценката, към която е валидно становището за стойността: **31.03.2022 г.**

Исходни данни за оценката: оценката е изготвена на база финансови данни за дружеството към 31.12.2021, заверени годишни финансови отчети за 2019 и 2020г., междинни финансови отчети към 31.03.2022 и Прогнозен финансов отчет към 31/12/2022г..

Представени документи и източници на информация:

1. Дружествен договор на „Синергон имоти“ ООД от 18.02.2021, посл. изм. от 01.03.2022 г.;
2. Годишен финансов отчет, годишен доклад за дейността и доклад на независимия одитор към 31.12.2021 г.;
3. Междинен финансов отчет с приложения към 31.03.2022 г.;
4. Финансова и счетоводна политика – Инвестиционни имоти;
5. Пълен Инвентарен опис на дълготрайните материални активи по счетоводни сметки към 31/03/2022 г. – справка ДМА, съдържаща наименование, дата на придобиване, документ за собственост, година на изграждане, застроена и разгъната застроена площ на сградите, размерите на терените, подобрения в/у земята, съоръжения, балансова стойност към 31.03.2022 г. местонахождение на имотите;
6. Нотариални актове за покупко-продажба и кадастрални скици на земите, собственост на дружеството;
7. Нотариални актове за собственост и кадастрални скици на недвижимите имоти, апортирани от Топливо АД, вписани в Дружествения договор на Синергон Имоти ООД;
8. Справка за отдадените под наем активи;
9. Прогнозен финансов отчет към 31/12/2022 г.;

Друга публично достъпна писмена и графична информация, използвана в оценката:

- от Търговския регистър (<https://portal.registryagency.bg/>),
- от сайта на Синергон Холдинг (<http://www.synergongon.bg/>)
- от цифровия кадастър (<https://kais.cadastre.bg/>),
- пазарна, статистическа и друга публична информация и анализи, имащи отношение към оценката.

Приложими стандарти за оценяване: Български стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г., в сила от 01.06.2018г.

Българските стандарти за оценяване са **рецепция на международните стандарти за оценяване** и на европейските стандарти, относими към регулацията на оценяването, съгласно българското законодателство.

Специалното условие на Възложителя е „Пазарната оценка следва да бъде изготвена в съответствие с изискванията на чл.114, ал.5 и чл.114а, ал.6, във вр. с чл.114, ал.1, т.1, б. ”б” от Закона за публично предлагане на ценни книжа, на Международните оценителски стандарти и приложимите Международни счетоводни стандарти“.

Дефиниция на определението стойност:

„**Стойност**“ за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването. За целите на оценяването, в изразеното становище за „Стойност“ не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Стандарт на стойността в настоящата оценка: Пазарна стойност

Дефиниция (БСО) Част Първа, раздел Пети, т.1.5.2.1:

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Други дефиниции:

(МСО) – Международни стандарти за оценяване 2022, в сила от 31.01.2022 г.:

МСО 104. Бази на стойността, дефинирана от МСО – Пазарна стойност

30.1 *Пазарната стойност* е оценената сума, срещу която даден актив или задължение *би трябвало* да се прехвърли на датата на оценката в пряка сделка при пазарни условия между желаещ купувач и желаещ продавач, след подходящ маркетинг, при която сделка всяка от страните е действала информирани, благоразумно и без принуда.

30.3 Концепцията за *Пазарна стойност* предполага *цена*, договорена на открит и конкурентен пазар, където участниците действат свободно. Пазарът за даден актив може да бъде международен пазар или местен пазар. Пазарът може да се състои от множество купувачи и продавачи, а да се характеризира и с ограничен брой пазарни участници. Пазарът, на който се допуска, че активът се предлага за продажба, е пазарът, на който активът обикновено се търгува.

30.4 Пазарната стойност на актива отразява неговата *най-добра и ефективна употреба*. Най-добрата и ефективна употреба е употребата на актива, при което се постига най-големият му потенциал и която е възможна, допустима от правна гледна точка и финансово осъществима. Най-добрата и ефективна употреба *може* да е продължение на настоящето използване на актива или алтернативно използване. Тя се определя от употребата, която пазарен участник би взел предвид за актива, когато определя *цената*, която е готов да предложи.

(МСФС) – Международни стандарти за финансово отчитане.

МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ определя справедливата стойност като цената за продажба на актив или за прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване. Справедливата стойност по МСФО се оценява въз основа на пазарни критерии, а не според спецификата на отделното предприятие. За някои активи и пасиви може да се наблюдават пазарни сделки или да има пазарна информация. За други - такива данни може да не са налични. Въпреки това, оценяването по справедлива стойност и в двата случая цели едно и също - да се изчисли цената на продажба на актив или на прехвърляне на пасив при обичайна сделка между пазарни

участници към датата на оценяване при актуалните тогава пазарни условия (т. е. продажбената цена към датата на оценяване от гледна точка на даден пазарен участник, който държи актива или дължи пасива). Справедлива стойност по МСФО като цяло съответства на понятието пазарна стойност, както е дефинирана и разгледана в МСО 104.

Подходи и методи, приложени в процеса на оценяване:

При оценката на бизнес и участия в бизнес могат да се прилагат трите основни подхода за оценка, описани в МСО 105 Подходи и методи за оценка, респективно БСО:

- пазарен (сравнителен) подход
- приходен подход
- разходен подход

Пазарният подход дава индикация за стойността чрез сравняване на актива с идентични или сравними (т.е. сходни) активи, за които има налична ценова информация. Пазарният подход се прилага често при оценката на бизнес и участия в бизнес. Пазарният подход би трябвало да се прилага и да има значителна тежест при следните обстоятелства:

- (а) активът, предмет на оценка, наскоро е бил продаден в сделка, подходяща да бъде отчетена предвид базата на стойността',
- (б) активът, предмет на оценка, или по същество сходни активи, са активно публично търгувани и/или
- (в) има чести и/или скорошни наблюдаеми сделки с по същество сходни активи

Приходният подход предоставя индикация за стойността, като привежда бъдещ паричен поток към единствена настояща стойност. Стойността на даден актив по приходния подход се определя посредством стойността на дохода, паричния поток или спестените разходи, които се създават от актива. Приходният подход би трябвало да се прилага и да му се придава значителна тежест при следните условия:

- (а) способността на актива да генерира приход е 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 от въпросния актив, но има малко или изобщо няма подходящи пазарни аналози.

Разходният подход предоставя индикация за стойността, позовавайки се на икономическия принцип, че един купувач не би платил повече за даден актив от стойността да придобие актив със същата полезност чрез покупка или изграждане, освен ако не става дума за фактори като неоправдано дълъг срок, неудобство, риск или други подобни. Подходът предоставя индикация за стойността чрез изчисляване на разходите за замяна или възпроизвеждане на актива към дадения момент, които се намаляват със стойността на физическо износване и други подобни форми на изхабяване или излизане от употреба.

Разходният подход се прилага **при оценката на бизнеси** в някои случаи, когато:

- (а) бизнесът е в начална фаза на развитие или е стартиращ бизнес и генерираните печалби и/или парични потоци не могат да бъдат надеждно определени. Наред с това, сравняването с други бизнеси по пазарния подход, също не е целесъобразно и надеждно;
- (б) бизнесът/предприятието е инвестиционно или холдингово дружество и в този случай се прилага методът на сумиране, както е описан в МСО 105 Подходи и методи за оценка, параграфи 70.8-70.9 и/или
- (в) бизнесът/предприятието не е действащо и/или стойността на активите в ликвидация може да надвишава стойността на бизнеса като действащо предприятие.

Приложими методи за оценка

Оценката е извършена в рамките на описаните подходи за оценка чрез съответните методи и модели за оценка, използвани за определяне и документиране на стойността:

- Метод на пазарните сравнения (аналози);
- Метод на дисконтираните парични потоци / Метод на капитализиране на дохода;
- Метод на амортизираната възстановителна стойност;

Други методи при оценка на Търговски предприятия:

- Метод на Чистата стойност на активите.

Методът Чиста стойност на активите се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност, определена с използване на един или повече методи за оценка.

Общи допускания в настоящата оценка:

Настоящата оценка, както и съдържащите се в нея анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните основни допускания и ограничителни условия:

1. Оценката по правило е субективна и представлява единствено преценка на оценителите за стойността към датата на оценка;
2. Изводите и резултатите от оценката са валидни към датата на представените финансови отчети;
3. За целите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, валидни към ефективната дата на оценката. Последвали събития и обстоятелства не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката;
4. Посочените технически параметри в оценката се основават на данни от предоставените документи и не са проверявани допълнително чрез допълнителни измервания.

Становище за стойност

Становището за стойност се формира след прилагане на обосновани подходи и методи в процеса на оценяването, съгласно БСО и е резултат от цялостния процес на оценяването.

Допуска се становището за стойността на обекта/актива да бъде изведена по един или няколко метода.

Преди формирането на становището за стойност, оценителят трябва да бъде достатъчно сигурен в получените резултати от приложените подходи и методи, които да бъдат надеждни и аргументирани.

Докладваната стойност трябва да бъде ясно и недвусмислено заявена заедно с потвърждение, че е било извършено достатъчно задълбочено проучване.

Ограничение на отговорността на оценителите:

- Оценителите в тази оценка са се позовали изцяло на данни, факти и информация осигурена от възложителя и/или собственика на оценяваните активи и от лицата присъствали при огледа, като те се считат за достоверни и не са проверявани допълнително.
- Ангажиментът по изготвяне на оценката не включва правен анализ на активите.
- Настоящата оценка представлява становище на независимите оценители относно стойността на обекта за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар, изготвена под формата на доклад в писмена форма, подписан и подпечатан.
- Становището на независимите оценители не е задължително за възложителя.
- Изводите и резултатите в настоящата оценка не следва да се използват извън нейното предназначение за целите, на които е възложена.
- Предназначението на Доклада е единствено да предостави независимо експертно становище относно пазарната стойност на оценяваното имущество към датата на оценка.
- Настоящият Доклад за оценка на имущество /Доклада/ **не представлява съвет** и/или препоръка за придобиване или продажба на имущество, нито съвет и/или препоръка за сключването или не сключването на конкретен договор.
- Настоящият доклад е подписан с квалифициран електронен подпис и представлява валиден електронен документ в съответствие с чл. 3, ал. 1 и ал. 2 от Закон за електронния документ и електронните удостоверителни услуги. Писмената форма се смята за спазена, ако е съставен електронен документ, съдържащ електронно изявление.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Предмет на оценката е търговското предприятие СИНЕРГОН ИМОТИ ООД (Дружеството) и пазарна оценка на дяловете от капитала на дружеството по пазарната им стойност към 31.03.2022 г., в съответствие с изискванията на чл.114, ал.5 и чл.114а, ал.6, във вр. с чл.114, ал.1, т.1, б. "б" от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

КРАТКО ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

СИНЕРГОН ИМОТИ е Дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България на 25.01.2006 година с Решение на Софийски градски съд, фирмено дело № 14830/2005 год. и е вписано в Агенция по вписванията - Търговски регистър с ЕИК 175016336 със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. „Солунска“ № 2.

Първоначално наименованието на дружеството е Мега Естейт ЕООД с адрес България, град София, ул. „Васил Петлешков“ 1. На 15.04.2016 година е вписана в Агенцията по вписванията промяна във фирменото наименование на дружеството от Мега Естейт ЕООД на София експо ЕООД (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 03.04.2016 г.). На 13.11.2020 година е направена последваща промяна на наименованието на дружеството от София експо ЕООД на СИНЕРГОН ИМОТИ ЕООД (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 09.11.2020 г.).

На 18.02.2021 година е взето решение за участие на „Топливо“ АД в увеличение на капитала на „Синергон Имоти“ ЕООД, респективно за приемането му като съдружник, чрез непарична вноска в капитала и смяна на правната форма на дружество в дружество с ограничена отговорност (Решение на УС на Синергон Холдинг АД от 18.02.2022 г.). На 18.02.2021 г. е проведено Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД, а именно Синергон холдинг АД и Топливо АД, като е взето решение за приемане на нов Дружествен договор на Синергон имоти ООД. Промените са вписани в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 04.03.2021 г.

Правна информация

Данни от Агенция по вписванията "СИНЕРГОН ИМОТИ" ООД, ЕИК 175016336, състояние към дата: 15.04.2022г.

Основни обстоятелства

1. ЕИК/ПИК

175016336

Фирмено дело: 14830/2005 110

2. Фирма/Наименование

СИНЕРГОН ИМОТИ

3. Правна форма

Дружество с ограничена отговорност

4. Изписване на чужд език

SYNERGON IMOTI

5. Седалище и адрес на управление

Държава: БЪЛГАРИЯ Област: София (столица), Община: Столична

Населено място: гр. София, п.к. 1000 р-н Средец бул./ул. ул.Солунска № 2

Телефон: 029333534 Адрес на електронна поща: brayanlieva@synergongon.bg

6. Предмет на дейност

ПРОИЗВОДСТВО И ТЪРГОВИЯ С ПРОМИШЛЕНИ И СЕЛСКОСТОПАНСКИ СТОКИ, ПОКУПКА И ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТРАНСПОРТНА И СПЕДИТОРСКА ДЕЙНОСТ, ВНОС И ИЗНОС, КАКТО И ВСЯКАКВА ДРУГА ДЕЙНОСТ И УСЛУГИ НЕЗАБРАНЕНИ ОТ ЗАКОНА.

6а. Основна дейност по НКИД

Група по НКИД: 7012 Клас по НКИД: ПОКУПКА И ПРОДАЖБА НА СОБСТВЕНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

7. Управители

БОЙКА ЖИВКОВА РАЯНЛИЕВА, Държава: БЪЛГАРИЯ

19. Съдружници

СИНЕРГОН ХОЛДИНГ, ЕИК/ПИК 121228499, Държава: БЪЛГАРИЯ, Размер на дяловото участие: 21274000 лв.

ТОПЛИВО, ЕИК/ПИК 831924394, Държава: БЪЛГАРИЯ, Размер на дяловото участие: 16207100 лв.

23. Единоличен собственик на капитала

Заличено обстоятелство.

Капитал**31. Размер**

37481100 лв.

32. Внесен капитал

37481100 лева

33. Непарична вноски

Непаричните вноски в капитала са описани подробно в дружествения договор.

Капитал. Участие в капитала

1. Капиталът на дружеството е в размер на 37 481 100 /тридесет и седем милиона четиристотин осемдесет и една хиляди и сто/ лева изцяло собственост на съдружниците, както следва:

- „Синергон холдинг“ АД, с ЕИК 121228499, със седалище и адрес на управление гр.София, ул.„Солунска“ № 2, който притежава 21 274 000 /двадесет и един милиона двеста седемдесет и четири хиляди/ лева, разпределени на 212 740 /двеста и дванадесет хиляди седемстотин и четиридесет/ равни дяла по 100 /сто/ лева всеки, изплатени напълно и
- „ТОПЛИВО“ АД, ЕИК 831924394, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул.„Солунска“ № 2, което притежава 16 207 100 /шестнадесет милиона двеста и седем хиляди и сто/ лева, разпределени на 162 071 /сто шестдесет и две хиляди и седемдесет и един/ равни дяла по 100 /сто/ лева всеки, изплатени напълно.

2. Капиталът е разпределен в 374 811 /триста седемдесет и четири хиляди осемстотин и единадесет/ равни дяла по 100 /сто/ лева всеки, изплатени напълно

ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**Основна дейност**

Регистрираният предмет на дейност на дружеството е производство и търговия с промишлени и селскостопански стоки, покупка и продажба на недвижими имоти, транспортна и спедиторска дейност, внос и износ, както и всякаква друга дейност и услуги, незабранени от закона.

Основната дейност на дружеството в настоящия момент може да бъде определена като отдаване под наем на земи, сгради, машини, съоръжения и оборудване.

Дружеството няма клонове. Дружеството е регистрирано по ЗДДС.

Финансова информация

Основни финансови данни, в хиляди лева:

| Година | Общо Активи | ДМА | Собствен капитал | Задължения общо | Текущи задължения | Нетекущи задължения | Приходи оперативна дейност | Общо Приходи | Общо Разходи | Счетоводна печалба / загуба | Текуща печалба / загуба |
|--------|-------------|--------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-------------------------|
| 2021 | 26 556 | 26 502 | 25 375 | 1 181 | 637 | 544 | 72 | 167 | 182 | -15 | -34 |
| 2020 | 17 432 | 16 782 | 15 747 | 1 685 | 637 | 1 048 | 10 | 43 | 53 | -10 | -11 |
| 2019 | 17 768 | 16 782 | 15 767 | 2 001 | 636 | 1 365 | 6 | 44 | 89 | -45 | -1 |
| 2018 | 18 414 | 16 786 | 15 772 | 2 642 | 642 | 2 000 | 2 424 | 2 436 | 1 044 | 1 392 | 1 341 |
| 2017 | 17 716 | 17 594 | 14 431 | 3 285 | 653 | 2 632 | 138 | 140 | 264 | -124 | -192 |

Данни към 31.03.2022

| Година | Общо Активи | ДМА | Собствен капитал | Задължения общо | Текущи задължения | Нетекущи задължения | Приходи оперативна дейност | Общо Приходи | Общо Разходи | Счетоводна печалба / загуба | Текуща печалба / загуба |
|-----------|-------------|--------|------------------|-----------------|-------------------|---------------------|----------------------------|--------------|--------------|-----------------------------|-------------------------|
| 31.3.2022 | 33 111 | 33 047 | 31 933 | 1 178 | 642 | 536 | 73 | 73 | 60 | 13 | 13 |

Финансов анализ за последните три години – отчетни данни /данните са в хил. лв./

АНАЛИЗ НА АКТИВИТЕ

СИНЕРГОН ИМОТИ“ ООД, ЕИК 175016336

000' лева

| АКТИВ | 31.12.2020 | дял | 31.12.2021 | дял | 31.03.2022 | дял |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | | | | | |
| I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване | | | | | | |
| 1. Земи (терени) | 67 | 0.38% | 67 | 0.25% | 67 | 0.20% |
| 2. Стопански инвентар | | | | | | |
| 3. Други ДМА | | | | | | |
| 4. Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане | | | | | | |
| Общо за група I: | 67 | 0.38% | 67 | 0.25% | 67 | 0.20% |
| II. Инвестиционни имоти | 16 715 | 95.88% | 26 435 | 99.53% | 32 980 | 99.59% |
| III. Биологични активи | | | | | | |
| IV. Нематериални активи | | | | | | |
| V. Търговска репутация | | | | | | |
| VI. Финансови активи | | | | | | |
| VII. Търговски и други вземания | | | | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | 595 | 3.42% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| 2. Вземания по търговски заеми | | | | | | |
| 3. Вземания по финансов лизинг | | | | | | |
| 4. Други | | | | | | |
| Общо за група VII: | 595 | 3.41% | - | 0.00% | - | 0.00% |
| VIII. Разходи за бъдещи периоди | | | | | | |
| IX. Активи по отсрочени данъци | 44 | 0.25% | 29 | 0.11% | 29 | 0.09% |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" : | 17 421 | 99.93% | 26 531 | 99.89% | 33 076 | 99.88% |
| В. Текущи (краткотрайни) активи | | | | | | |
| I. Материални запаси | - | | - | | - | |
| II. Търговски и други вземания | | | | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | | | | | | |
| 2. Вземания от клиенти и доставчици | | | | | | |
| 3. Съдебни и присъдени вземания | | | | | | |
| 4. Данъци за възстановяване | | | | | | |
| 5. Други | | | | | | |
| общо за група II: | - | | - | | - | |
| III. Финансови активи | - | | - | | - | |
| IV. Парични средства и парични еквиваленти | | | | | | |
| 1. Парични средства в брой | 1 | 8.33% | 2 | 6.67% | 3 | 7.50% |
| 2. Парични средства в безсрочни депозити | 9 | | 23 | | 32 | |
| общо за група IV: | 10 | 83.33% | 25 | 83.33% | 35 | 87.50% |
| V. Разходи за бъдещи периоди | 2 | | 5 | | 5 | |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" | 12 | 0.07% | 30 | 0.11% | 40 | 0.12% |
| ОБЩО АКТИВИ (А + Б): | 17 433 | 100.00% | 26 561 | 100.00% | 33 116 | 100.00% |

Нетекущи активи

Към 31/03/2022 нетекущите активи на дружеството се формират 99,89% от активите на дружеството.

Активите на Дружеството към 31.03.2022 г. са в размер на 33 071 хил.лв., като в края на предходната 2021 година са били 26 526 хил. лв. Увеличението се дължи на новопридобитите имоти чрез апортна вноски от Топливо АД, както следва:

На 08.02.2022 г. са придобити земи на стойност 1 252 хил.лв. и сгради на стойност 2114 хил.лв. съгласно оценка чрез апорт от Топливо АД, което е съдружник в дружеството Синергон имоти ООД. За новопридобитите инвестиционни имоти е сключен на 08.02.2022 г. договор за отдаването им под наем /оперативен лизинг/ за срок от 3 години с Топливо АД - свързано лице.

На 09.03.2022 г. са придобити земи на стойност 2 311 хил.лв. и сгради на стойност 868 хил.лв. съгласно оценка чрез апорт от Топливо АД, което е съдружник в дружеството Синергон имоти ООД. За новопридобитите инвестиционни имоти е сключен на г. договор за отдаването им под наем /оперативен лизинг/ за срок от 3 години с Топливо АД - свързано лице.

Апортираните през 2021-2022 г. недвижими имоти (земи, сгради и съоръжения), а от началото на 2022 г. и притежаваните от дружеството земеделски земи (с изключение на ПИ 68134.8676.22), се отчитат като **инвестиционни имоти**.

Инвестиционните имоти под формата на земеделски земи са оценени към 31.12.2021г., като при оценката е отчетена положителна разлика в размер на 36 хил.лв. Земеделските земи се ползват от дружество - несвързано лице, с което е сключен договор за оперативен лизинг до 30.09.2022 г. Останалите инвестиционни имоти - земи, сгради, машини, съоръжения и оборудване, придобити през 2021 г. и 2022 г. чрез апорт са оценени от независими оценители на Агенция по вписванията в момента на придобиване. Новопридобитите инвестиционни имоти през 2021 г. и 2022 г. се ползват от дружества - свързани лица, като договорите за оперативен лизинг са сключени със срок от 3 до 5 години с клауза за продължение срока на договора.

Инвестиционните имоти представляват земи и сгради използвани за дългосрочно получаване на приходи от наем и не са използвани за административни или производствени нужди от Дружеството.

Инвестиционните имоти се отчитат след първоначална оценка по справедлива стойност. Промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признава като приходи/разходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

В случаите, когато земи и сгради се трансформира в инвестиционен имот, последния се отчита първоначално по справедливата стойност на актива към датата на промяна в употребата на актива. Разликите между балансовата стойност на актива и неговата справедлива стойност към тази дата следва да бъде призната в печалби и загуби за периода.

Отсрочените данъци се изчисляват върху всички данъчни временни разлики по балансовия метод използвайки ефективна данъчна ставка от 10%.

Към 31.03.2022 г. Дружеството има отсрочени данъчни активи в размер на 29 хил.лв., които са без промяна спрямо 31.12.2021 г., начислени върху загубите от 2017 год. до 2021 год.

Към 31.12.2021 г. отсрочените данъчни пасиви са от оценки на инвестиционни имоти през 2020 г. и 2021 г. в размер на 5 хил. лв.

| | 31.12.2021 | Движение в СК | Движение в ОВД | 31.03.2022 |
|--|-------------|------------------|-------------------|-------------|
| Отсрочени данъчни активи | | | | |
| Загуба | (29) | - | - | (29) |
| Отсрочени данъчни активи | (29) | - | - | (29) |
| Отсрочени данъчни пасиви | | | | |
| Преоценен резерв инвестиционни имоти | 5 | | | 5 |
| Отсрочени данъчни пасиви: | 5 | - | - | 5 |
| Отсрочени данъчни пасиви / (активи), нетно: | (24) | - | . | (24) |

Паричните средства към 31.03.2022 г. в каса са в лева в размер на 3 хил.лв.

Паричните средства, с които разполага Дружеството към 31.03.2022 г. в банки са:

- в лева: в размер на 30 хил.лв., в т.число Банка ДСК ЕАД 27 хил.лв, Уникредит Булбанк АД 1 хил.лв. и Райфайзенбанк АД 2 хил.лв.
- и в евро - по фиксиран курс 1,95583 в края на годината в размер на 2 хил.лв. в Банка ДСК ЕАД.

Дружеството няма блокирани парични средства

Разходи за бъдещи периоди

Към 31.03.2022 г. „Синергон имоти“ ООД има предплатени разходи за 5 хил.лв. във връзка с такса управление на заем от Банка ДСК ЕАД.

Към 31.12.2021 г. Дружеството има предплатени разходи за 4 хил.лв. по застраховки и 1 хил.лв. във връзка с такса за управление на заем от Банка ДСК ЕАД.

АНАЛИЗ НА ПАСИВИТЕ

| ПАСИВ | 31.12.2020 | дял | 31.12.2021 | дял | 31.03.2022 | дял |
|---|----------------|---------|----------------|--------|----------------|--------|
| А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | | | | |
| I. Основен капитал | | | | | | |
| 1. Записан и внесен капитал | 21 274 | | 30 936 | | 37 481 | |
| 2. Невнесен капитал | | | | | | |
| Общо за група I: | 21 274 | | 30 936 | | 37 481 | |
| II. Резерви | | | | | | |
| 1. Резерв от последващи оценки на активи и пасиви | 4 | | 4 | | 4 | |
| III. Финансов резултат | | | | | | |
| 1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.: | (5 520) | | (5 531) | | (5 565) | |
| неразпределена печалба | | | | | | |
| непокрита загуба | (5 520) | | (5 531) | | (5 565) | |
| 2. Текуща печалба | | | | | 13 | 0.04% |
| 3. Текуща (загуба) | (11) | | (34) | | | |
| Общо за група III: | (5 531) | | (5 565) | | (5 552) | |
| Общо за раздел А /СОБСТВЕН КАПИТАЛ/ | 15 747 | 90.33% | 25 375 | 95.53% | 31 933 | 96.43% |
| Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ | | | | | | |
| В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | | | | |
| I. Търговски и други задължения | | | | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия | | | 130 | | 280 | |
| 2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции | 1 048 | | 414 | | 256 | |
| Общо за група I: | 1 048 | | 544 | | 536 | |
| II. Други нетекущи пасиви | | | | | | |
| III. Приходи за бъдещи периоди | | | | | | |
| IV. Пасиви по отсрочени данъци | 1 | | 5 | | 5 | |
| V. Финансирания | | | | | | |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В": | 1 049 | 6.02% | 549 | 2.07% | 541 | 1.63% |
| Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | | | | |
| I. Търговски и други задължения | | | | | | |
| 1. Задължения по банкови кредити | 634 | 100.00% | 634 | 99.84% | 634 | 98.75% |
| 2. Текущи задължения, в т.ч.: | - | 0.00% | 1 | 0.16% | 8 | 1.25% |
| задължения към свързани предприятия | | | | | 1 | |
| задължения към доставчици и клиенти | | | | | | |
| задължения към персонала | | | | | | |

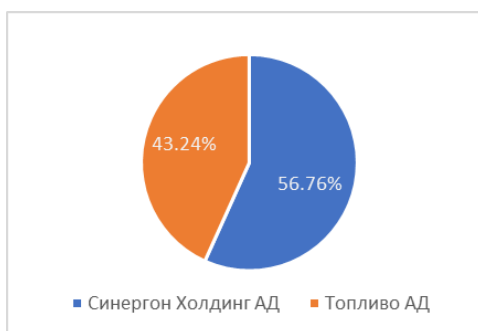
| | | | | | | |
|---|---------------|---------|---------------|---------|---------------|---------|
| задължения към осигурителни предприятия | | | | | | |
| данъчни задължения | | | 1 | | 7 | |
| 3. Провизии | | | | | | |
| Общо за група I: | 634 | | 635 | | 642 | |
| II. Други текущи пасиви | | | | | | |
| III. Приходи за бъдещи периоди | 3 | | 2 | | - | |
| IV. Финансираня | | | | | | |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г": | 637 | 3.65% | 637 | 2.40% | 642 | 1.94% |
| СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г): | 17 433 | 100.00% | 26 561 | 100.00% | 33 116 | 100.00% |

КАПИТАЛ

Основният капитал към 31.03.2022 г. на СИНЕРГОН ИМОТИ ООД е 37 481 100 лв. Съдружници са Синергон Холдинг АД с 212 740 дяла от по 100 лв. всеки на обща стойност 21 274 000 лв. или 56,76 % от капитала на Синергон имоти ООД и Топливо АД с 162 071 дяла от по 100 лв. всеки на обща стойност 16 207 100 лв. или 43,24 % от капитала на Синергон имоти ООД

Структура на капитала:

| записан капитал | дялово участие % | брой дялове | номинал | номинална стойност хил.лева |
|---------------------|------------------|----------------|----------------|-----------------------------|
| <u>съдружници</u> | | | | |
| Синергон Холдинг АД | 56.76% | 212 740 | 100 лв. | 21 274 х.лв |
| Топливо АД | 43.24% | 162 071 | 100 лв. | 16 207 х.лв |
| | 100.00% | 374 811 | 100 лв. | 37 481 х.лв |



Капиталът от Синергон Холдинг АД в размер на 21 274 000 лева (**56,76%**) е формиран:

- чрез непарични вноски в размер общо на 18 207 800 лв., като първата е чрез апорт /сграда и поземлен имот/, която е направена от първоначалния собственик - Интериор Текстил АД в размер на 795 300 лева. С Решение № 2 на СГС от 24.03.2006 година Интериор Текстил прехвърля собствеността на Синергон Холдинг АД. През 2018 година апортираният недвижим имот е прехвърлен на трето лице с н.а. за покупко-продажбата на недвижим имот, вписана в Имотния регистър на 03.10.2018 г. по партидата на Синергон имоти ООД.

През 2011 и 2014 година с Решение на УС на собственика - Синергон Холдинг АД капиталът е увеличен с непарични вноски – вземания, съответно в размер на 12 558 500 лева през 2011 г. и с още 4 854 000 лева през 2014 г., представляващи апорт на вземане по смисъла на чл.72 и 73 от ТЗ, произтичащо от Договор за паричен заем.

- чрез парични вноски в размер общо на 3 066 200 лв., като на 02.06.2016 г. в Агенция по вписванията е вписано Решение на УС на Синергон Холдинг АД за увеличаване капитала на дружеството с 1 575 200 лева, както и на 09.08.2016 г. капиталът е увеличен с още 1 491 000 лева

Капиталът от Топливо АД в размер на 16 207 100 лева (**43,24%**) е формиран през 2021 година и 2022 г. чрез непарични вноски /апорт/, както следва:

На 22.01.2021 г. съгласно Протокол на Топливо АД, Съвета на директорите дава съгласие и взема решение за участие в капитала на Синергон имоти ЕООД чрез апорт по смисъла на чл.72 и чл.73 от Търговския закон на недвижими имоти в град Русе.

С акт № 20210122140641 от 25.01.2021 г. за назначаване на вещи лица към Министерство на правосъдието - Агенция по вписванията е изготвена Експертиза /оценка/ на непаричните вноски в капитала на Синергон имоти ЕООД, в която е констатирана пазарна стойност на недвижимите имоти в размер на 334 000 лв.

На 18.02.2021 г. с Протокол на Топливо АД е взето решение Топливо АД да бъде прието за съдружник на Синергон имоти ЕООД като участва в увеличението на капитала чрез апорт на недвижими имоти. На 18.02.2021 е отправена молба от Топливо АД към Синергон имоти ЕООД за приемането му като съдружник.

На 18.02.2021 г. е проведено Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД, а именно Синергон холдинг АД и Топливо АД, като е взето решение за приемане на нов Дружествен договор на дружеството Синергон имоти ООД.

На 04.03.2021 г. е вписан в Търговския регистър към Агенция по вписванията увеличението на капитала с 334 000 лева на Синергон имоти и смяната на правната форма на дружество - дружество с ограничена отговорност.

На 10.03.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за ново увеличаване на капитала от съдружника Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя, сгради и съоръжения в гр.Русе и гр.Добрич. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 23.04.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 4 305 500 лева. На 29.04.2021 г. е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията новото увеличение на капитала на Синергон имоти ООД.

На 15.04.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 13.05.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 861 700 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 19.05.2021 г.

На 06.08.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 13.09.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 2 396 500 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 17.09.2021 г.

На 16.09.2021 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон — апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 21.10.2021 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 1 764 400 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 27.10.2021 г.

На 11.01.2022 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 31.01.2022г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 3 365 900 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в Търговския регистър на Агенция по вписванията на 08.02.2022г.

На 04.02.2022 г. с Протокол от Общо събрание на съдружниците на Синергон имоти ООД е взето решение за увеличение на капитала от съдружник Топливо АД чрез непарична вноска по реда на чл.72 и чл.73 от Търговския закон - апорт на земя и сгради в град София. След направената експертна оценка от вещи лица към Агенция по вписванията и съгласно Протокол от 01.03.2022 г. е увеличен капитала на Синергон имоти ООД с 3 179 100 лева. Това увеличение на капитала на Синергон имоти ООД е вписано в

Търговския регистър на Агенция по вписванията на 09.03.2022 г. Към 31.03.2022 г. апортираните земи и сгради от 09.03.2022 г. не са вписани в Имотния регистър по партидата на Синергон имоти ООД.

При всички оценки на земя, сгради и съоръжения от вещите лица няма разлика между стойността на оценката им и стойността на увеличението на капитала.

ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Задължения за заеми с банки

| Банка ДСК | 31/03/2022 | 31/12/2021 |
|---------------|------------|-------------|
| Нетекуща част | 256 | 414 |
| Текуща част | 634 | 634 |
| Общо | 890 | 1048 |

Банков заем - Банка ДСК ЕАД

| | |
|---|--|
| Договорен размер на кредита | 3 235 865 EUR |
| Лихвен процент: | 3-месечен EURIBOR |
| | Анекс №2 от 01.04.2020 г. 1,7%, но не по-нисък от 1,7% /до 31.03.2020 -3,9%/ |
| Падеж: | 25.08.2023 г. /Анекс № 4/ |
| Обезпечение: | Ипотекиране на имоти - земеделски земи в размер на 16 386 хил.лв. |
| Цел на кредита | Стандартен договор за заем |
| Дългосрочна част по амортизируема с-ст 31.03.22 г. | 256 хил.лв. |
| Краткосрочна част по амортизируема с-ст 31.03.22 г. | 634 хил.лв. |

Търговски задължения и получени аванси

| | 31/03/2022 | 31/12/2021 |
|---|------------|------------|
| Нетекущи | | |
| Задължения свързани предприятия | 280 | 130 |
| | 280 | 130 |
| Текущи | | |
| Задължения свързани предприятия | 1 | - |
| Данъчни задължения - ДДС | 7 | 1 |
| Получени плащания (аванси) по оперативен лизинг | - | 2 |
| | 8 | 3 |

Задълженията към свързани предприятия са съгласно сключен Договор за заем на 27.10.2021 г. с дружеството-майка Синергон холдинг АД с цел финансиране на дейността на Синергон имоти ООД в размер до 2 млн.лв. Срок на заема е до 31.12.2026г., обезпечения няма.

ПРЕГЛЕД НА ОТЧЕТА ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

| СИНЕРГОН ИМОТИ“ ООД, ЕИК 175016336 | | 31.3.2022 | | |
|---|-------------|------------|------------|-------------|
| | 000' лева | | прогноза | |
| ПРИХОДИ | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.3.2022 | 31.12.2022 |
| А. Приходи от дейността | | | | |
| I. Нетни приходи от продажби на: | | | | |
| 1. Услуги | | | | |
| 2. Други (наеми) | 10 | 72 | 73 | 437 |
| Общо за група I: | 10 | 72 | 73 | 437 |
| II. Приходи от финансираня | | | | |
| III. Финансови приходи | | | | |
| 1. Приходи от лихви | 23 | 59 | - | - |
| 2. Положителни разлики от оценки на инвестиционни имоти | 10 | 36 | - | - |
| Общо за група III: | 33 | 95 | - | - |
| Б. Общо приходи от дейността (I + II + III): | 43 | 167 | 73 | 437 |
| В. Загуба от дейността | 10 | 15 | - | - |
| IV. Дял от загубата на асоциирани предприятия | | | | |
| V. Извънредни приходи | | | | |
| Г. Общо приходи (Б + IV + V) | 43 | 167 | 73 | 437 |
| Д. Загуба преди облагане с данъци | 10 | 15 | - | - |
| Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V) | 11 | 34 | - | - |
| Ж. Нетна загуба за периода | 11 | 34 | - | - |
| Всичко (Г + Е): | 54 | 201 | 73 | 437 |
| Резултат от оперативна дейност | 0 | (7) | 21 | 55 |
| Резултат от финансова дейност | (10) | (8) | (8) | (52) |

Приходи

Към 31/03/2022 основната дейност на дружеството е **отдаване под наем** на инвестиционните имоти - земи, сгради и съоръжения. Приходите към 31.03.2022 г. в размер на 73 хил.лв. са от наем на инвестиционни имоти, като от фирма - несвързано лице са в размер на 2 хил. лв., а в размер на 71 хил.лв. са от свързани лица: Топливо АД 63 хил.лв. и Топливо газ ЕООД 8 хил.лв.

Представена е справка за наемите по активи според местоположението на имотите. В справката са посочени годишната наемна цена без ДДС и срокът на договорите, с автоматично подновяване за всяка следваща година след съответната година. Съгласно справката, приходите от наем към 31/03/2022 възлизат общо на 509 812 лв. без ДДС, по имоти, както следва:

| Обект | Местонахождение | Отдадени под наем | Наемна цена за година БЕЗ ДДС | Срок на договор за наем |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------------------|-------------------------|
| Поземлен имот | гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена | ДА | 10 012 лв. | 01.10.2021-30.09.2022, |
| Бензиностанция | гр. Русе, ул. Потсдам 15 | ДА | 12 000 лв. | 04.03.2021-31.12.2023 с |
| Газово хранилище | гр. Русе, ул. Потсдам 9 | ДА | 14 400 лв. | 29.04.2021-28.04.2026 с |
| Газово хранилище | гр. Добрич, бул. 25-ти септември | ДА | 14 400 лв. | 29.04.2021-28.04.2026 с |
| Склад за газ | гр. София, ул.Резбарска 11 | ДА | 30 000 лв. | 19.05.2021-18.05.2026 с |
| Газостанция | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър | ДА | 18 000 лв. | 17.09.2021-16.09.2026 с |
| Склад Модерно предгради | гр.София, ул. Адам Мицкевич 2 | ДА | 19 200 лв. | 17.09.2021-16.09.2026 с |
| Склад Видини кули | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска | ДА | 21 600 лв. | 27.10.2021-26.10.2026 с |
| Административна сграда | гр.София, ул. Солунска 2 | ДА | 187 800 лв. | 08.02.2022-07.02.2025 с |
| Склад Сточна гара | гр.София, ул. Павлина Унуфриева 2 | ДА | 182 400 лв. | 10.03.2022-09.03.2025 с |
| | | | 509 812 лв. | |

Очакванията на ръководството на дружеството към 31/12/2022 г. приходите от наем да намалееят с 15%. Усложнената обстановка и кризата в следствие войната в Украйна, нарушиха доставките както на течните горива и газ пропан-бутан, така и на стоките, необходими при строителството, което ще оказва негативно влияние на резултата и на паричните потоци, както в Синергон имоти, така и в Топливо.

Разходи

| РАЗХОДИ | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.3.2022 | 31.12.2022 |
|--|------------|------------|-----------|------------|
| А. Разходи за дейността | | | | |
| I. Разходи по икономически елементи | | | | |
| 1. Разходи за материали | | | | 6 |
| 2. Разходи за външни услуги | 3 | 74 | 51 | 342 |
| 3. Разходи за амортизации | | | | |
| 4. Разходи за възнаграждения | 5 | 5 | 1 | 26 |
| 5. Разходи за осигуровки | | | | 8 |
| 6. Балансова стойност на продадени активи | 2 | | | |
| 7. Други: | | | | |
| Общо за група I: | 10 | 79 | 52 | 382 |
| II. Финансови разходи | | | | |
| 1. Разходи за лихви | 32 | 68 | 5 | 38 |
| 2. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | | | | |
| 3. Други | 11 | 35 | 3 | 14 |
| Общо за група II: | 43 | 103 | 8 | 52 |
| Б. Общо разходи за дейността (I + II) | 53 | 182 | 60 | 434 |
| В. Печалба от дейността | - | - | 13 | 3 |
| Г. Общо разходи (Б+ III +IV) | 53 | 182 | 60 | 434 |
| Д. Печалба преди облагане с данъци | - | - | 13 | 3 |
| V. Разходи за данъци | 1 | 19 | | |
| 1. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата | 1 | 19 | - | - |
| Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V) | - | - | 13 | 3 |
| Ж. Нетна печалба за периода | - | - | 13 | 3 |
| Всичко (Г+ V + Е): | 54 | 201 | 73 | 437 |

Разходите за външни услуги включват:

- Нотариални такси и договорни ипотечи
- Застраховки
- Консултантски и други професионални услуги
- Други такси

Финансови приходи и разходи

Приходите от лихви през 2021 г. са формирани от предоставен депозит на дружеството майка - Синергон холдинг АД съгласно Договор от 12.10.2019г.

Към 31.03.2022 г. разходите за лихви в размер на 4 хил.лв са по получени заеми от Банка ДСК ЕАД, а 1 хил.лв са по Договор за заем от 27.10.2021 г. с дружеството-майка Синергон холдинг АД.

Структура на финансовите инструменти към 31.03.2022 г.

| | Балансова стойност | Справедлива стойност |
|---|--------------------|----------------------|
| Финансови активи | | |
| Финансови активи по амортизируема стойност | 35 | 35 |
| Парични средства и парични еквиваленти | 35 | 35 |
| Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход | | |

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Финансови активи по справедлива стойност през печалба и загуба, в т.ч. | | |
| Общо финансови активи | 35 | 35 |
| Финансови пасиви | | |
| Финансови пасиви по амортизируема стойност, в т.ч. | | |
| Задължения към свързани предприятия | 281 | 281 |
| Банкови заеми | 890 | 890 |
| Общо финансови пасиви | 1 171 | 1 171 |

| Общ всеобхватен доход | 31.12.2020 | 31.12.2021 | 31.3.2022 | 31.12.2022 очаквано |
|------------------------------|-------------|-------------|-----------|---------------------|
| 1. Печалба / (Загуба) | (11) | (34) | 13 | 3 |
| 2. Друг всеобхватен доход | (9) | - | - | - |
| ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД | (20) | (34) | 13 | 3 |

Рискови фактори

Пандемията предизвиква чувствително намаляване на икономическата активност в страната и поражда значителна неизвестност за тренда на процесите в макроикономиката през 2020 година и 2021 година.

За да намали риска Синергон имоти ООД подписва с Банка ДСК ЕАД Анекс № 4 от 30.04.2020 г. към Договор за кредит от 08.03.2013 г. с който получава гратисен период за погасяване само на главницата от 25.04.2020 г. до 25.09.2020 г. Съгласно Анекс № 4 крайният срок на договора за кредит от 25.02.2023 г. се променя на 25.08.2023 г. и Синергон имоти ООД спира да плаща главницата по кредита за 6 месеца.

През 2021 година и към 31.03.2022 г. главницата по кредита с Банка ДСК ЕАД и лихвите са редовно изплащани. СИНЕРГОН ИМОТИ ООД няма просрочени задължения.

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява текущо съгласно политиката, определена от ръководството, което е приело основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

Риск на лихвоносните парични потоци

Същевременно изходящите парични потоци за 2022 г. на дружеството не са изложени на риск от ползване на заеми от банка ДСК, договорени с променлив лихвен процент. Дружеството има значителна концентрация на лихвоносни пасиви, но те са с фиксирана лихва от дружеството - майка: Синергон Холдинг АД.

Ценови риск

Усложнената обстановка и кризата, в следствие войната в Украйна в първото тримесечие на 2022 г., нарушиха доставките както на течните горива и газ пропан-бутан, така и на стоките, необходими при строителството, което ще оказва негативно влияние на резултата и на паричните потоци, както в Синергон имоти, така и в Топливо. Минимизирането на ценовия риск за негативни промени в цените на наемите се постига чрез периодичен анализ и обсъждане на договорните отношения за преразглеждане и актуализиране на цените спрямо промените на пазара.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти - съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

Ликвиден риск

Дружеството е изложено на ликвиден риск, така както всяко предприятие действащо в условия на световна икономическа криза

Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на Дружеството се оценяват и представят и/или само оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане. Справедливата стойност е цената, която би

била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването.

Дружеството прилага различни оценъчни техники, за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да минимизира използването на ненаблюдаема информация. То използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния и приходния подход. За по точното и професионално определяне на справедливите стойности се използват услугите на независими професионални оценители.

Бъдещи очаквания и прогнозни приходи от дейността

Приходите на дружеството се формират изцяло от приходи от наем на инвестиционни имоти - земеделски земи и недвижими имоти – земя и сгради, придобити чрез апорт. Земеделските земи са трудно ликвидни предвид статута им на земеделски земи в зона извън регулация, без близка перспектива за развитие, според предвижданията на ОУП на Столична община. Инвестиционните имоти, придобити чрез апорт, се отдават под наем на свързани лица, които оперират с тях. Дружеството не реализира други приходи от оперативна дейност.

На оценителите не е предоставена информация от възложителя относно бъдещите очаквания на ръководството за развитие на дружеството след 31.12.2022 г. и/или за прогнозните приходи от дейността му след тази дата.

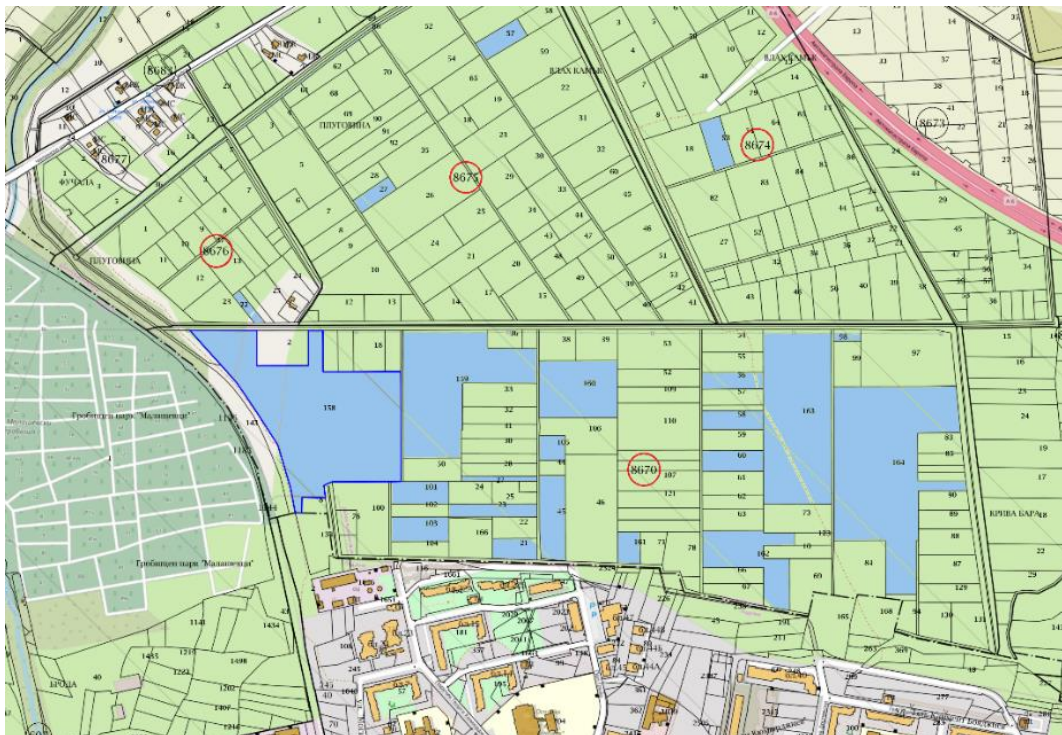
ОПИСАНИЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ АКТИВИ

Земеделски земи

| Сметка в Баланс | Дата на придобиване | Вид актив | Обект | /идентификатор/ | | | площ /кв.м/ |
|----------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-----------------|------|-----|-------------|
| с/ка 201 | 10.12.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8676 | 22 | 1 001 кв.м |
| Инвестиционни имоти | | | | | | | |
| с/ка 224 /201/ | 10.12.2007 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 21 | 2 900 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 19.3.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 23 | 3 523 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 21.4.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 27 | 1 227 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 17.6.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 45 | 6 714 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 19.3.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 56 | 3 158 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 7.2.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 58 | 3 603 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 21.5.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 60 | 3 947 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 17.7.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 98 | 982 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 1.8.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 101 | 4 002 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 11.12.2007 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 103 | 4 398 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 27.2.2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 105 | 2 000 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2007-2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 158 | 57 869 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008-2010 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 159 | 32 880 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 160 | 13 831 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 161 | 2 200 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 162 | 12 231 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 163 | 36 909 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 2008 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8670 | 164 | 52 501 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 10.4.2009 | Земя - земеделска | Поземлен имот | 68134 | 8674 | 53 | 3 400 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 22.12.2008 | Земя - земеделска | Поз. имот (ид. ч) | 68134 | 8675 | 27 | 700 кв.м |
| с/ка 224 /201/ | 17.2.2009 | Земя - земеделска | Поз. имот (ид. ч) | 68134 | 8675 | 57 | 1 333 кв.м |

Местоположение

Имотите се намират гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена, местността Плуговина и Влах камък. Разположени са в района между ул. „Чепинско шосе“, Северната скоростна тангента, Малашевските гробища и ж.к. Левски -Г. Имотите попадат в кварталите 8670, 8674, 8675 и 8676.



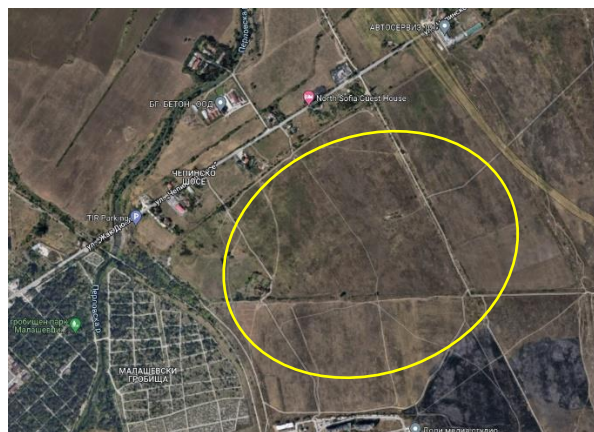
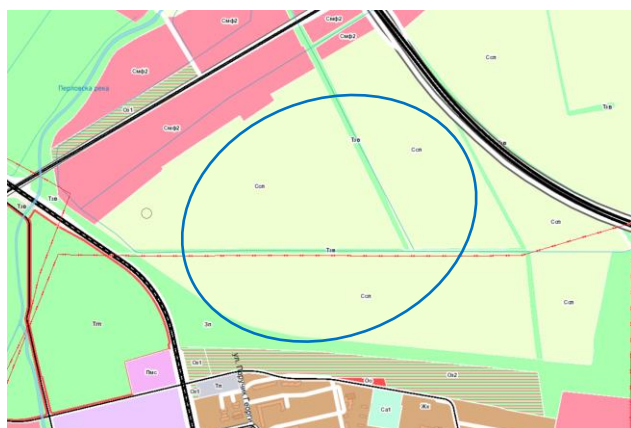
разположение на имотите - извадка от кадастралния план

На картата – извадка от кадастралния план, оценяваните поземлени имоти са маркирани в син цвят.

Видно от картата, част от имотите в кв. 8670 са съседни и с възможност за окрупняване. В кварталг кв. 8674, 8675 и 8676 имотите са самостоятелно разположени и отдалечени един от друг.

Имотите са извън регулация, трайно предназначение на територията: земеделска, с начин на трайно ползване: ниви, от четвърта, пета и шеста категория.

Към датата на оценка земите са необработваеми, необлагородени. С изключение на първият в списъка Поземлен имот 68134.8676.22, всички останали имоти са ипотекирани в банка ДСК, отдадени са под наем и се отчитат като инвестиционни имоти. Наемът е символичен и не е взет под внимание в оценката.



Общия устройствен план на София, имотите попадат в зона Ссп - Земеделска зона със специфичен режим, със следните параметри:

| Устройствена категория | макс. плътност на застр. в % | макс. кинт | мин. озеленена площ |
|--|------------------------------|------------|---------------------|
| Ссп - Земеделска зона със специфичен режим | 1 | 0.02 | 20 |

Предназначение на зоната:

Тази зона по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих. Застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната Ссб (Земеделска зона).

Забранява се: изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения. Извън допустимото за зоната Ссб застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя, се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроената площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м. Мин. 10 % от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения. Застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройките, свързани с ползването на земеделските земи.

Имотите се оценяват по пазарна стойност по сравнителен подход, чрез Метода на пазарните сравнения, аналози.

Оценката на земеделските земи е дадена в Приложение 1

Инвестиционни имоти (земи, сгради и съоръжения), придобити чрез непарични вноски в капитала на дружеството, с вносител „Топливо“ АД.

Имотите за описани в дружествения договор, както следва:

3.4. Непарична вноска от "Топливо" АД, София, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт имоти, находящи се в гр. Русе - земя, сгради и съоръжения, представляващи Бензиностанция, газостанция и метанстанция, а именно:



43°51'20.9"N 25°59'30.3"E / 43.855806, 25.991743

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.847 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Русе. общ. Русе, обл. Русе, одобрени със заповед РД-18-91/15.12.2007 г. на Изп. директор на АГКК, с **площ от 2 731 кв. метра**, с адрес на поземления имот: гр. Русе, ул. „Потсдам“ №15; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: **За бензиностанция, газостанция, метанстанция**; Предходен идентификатор: няма; Номер по предходен план: II-33.65пп, квартал: ИПЗ; при граници и съседи: 63427.8.802, 63427.8.1141; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: СГРАДА с идентификатор 63427.8.847.1**, със застроена площ от **51 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за търговия; **СГРАДА с идентификатор 63427.8.847.2**, със застроена площ от **104 кв. метра**, брой етажи: 1/един/, предназначение: Промислена сграда; **Заедно с извършените подобрения в имота:** ограда, осветление, подземни комуникации, подходи и асфалт.В

съответствие с Нотариален акт за собственост върху недвижим имот на основание чл.587, ал.1 от ГПК № 37, том I, рег.№ 1004, дело № 14 от 23.06.2016 г. на нотариус Цвятко Миланов, с район на действие – Районен съд - Русе, рег.№ 180 по регистъра на Нотариалната камара, всички на стойност 334 000 лева съгласно, оценка изготвена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210122140641, разпределени на 3 340 / три хиляди триста и четиридесет/ равни дяла, по 100 /сто/ лева всеки.

3.5. Непарична вноска от „Топливо“ АД, София, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт имоти, находящи се в гр. Русе и гр. Добрич - земя, сгради и съоръжения, представляващи:

А/ Газово хранилище и склад в гр. Русе, които включват –



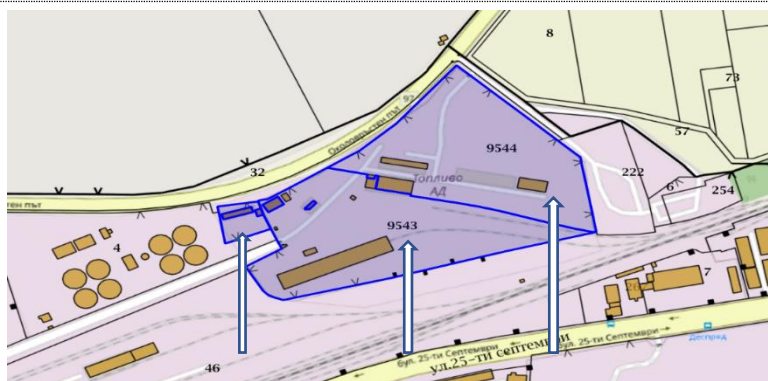
43°51'20.4"N 25°59'26.2"E / 43.855661, 25.990615

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.8.1141 по ККР на град Русе, одобрени със Заповед № РД–18–91/15.12.2007г. на Изпълнителния директор на АГКК, с **площ от 47 393 кв. метра**, с адрес: гр. Русе, община Русе, област Русе, "Източна Промишлена Зона", ул."Потсдам" № 9, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; при граници на имота: 63427.8.904, 63427.8.802, 63427.8.847, 63427.8.1011, 63427.8.1013, 63427.8.1014, 63427.8.1017, 63427.8.1016, 63427.8.1018, 63427.8.817; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.1**, със застроена **площ от 1062 кв. метра**, брой етажи: **2**, предназначение: Складова база, склад; **2. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.2**, със застроена **площ от 1593 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **3. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.3**, със застроена **площ от 113 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **4. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.5**, със застроена **площ от 105 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **5. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.6**, със застроена **площ от 70 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **6. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.7**, със застроена **площ от 47 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **7. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.8**, със застроена **площ от 22 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда; **8. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.9**, със застроена **площ от 56 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Друг вид сграда за обитаване; **9. СГРАДА с идентификатор 63427.8.1141.10**, със застроена **площ от 145 кв. метра**, брой етажи: **1**, предназначение: Промишлена сграда.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 90, том I, рег.№ 1513, дело № 75 от 22.02.2021 г. на нотариус Иглика Кирилова, с район на действие – Районен съд – гр.Русе, рег.№ 618 по регистъра на Нотариалната камара.

Б/ Газово хранилище и склад в гр. Добрич, които включват –

I. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9543, по ККР на гр. Добрич, общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, **представляващ складово стопанство за втечен газ пропан-бутан, с площ 25 650 кв. метра** по нотариален акт, а по Скица № 15–108530–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич - **25 653 кв.метра**, с адрес гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември“ ;Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти, при граници и съседни: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/,72624.611.4, 72624.611.34, 72624.611.46, 72624.611.9544, 72624.611.9542; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради:**



ПИ 72624.611.9542, ПИ 72624.611.9543 и ПИ 72624.611.9544

1. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9543.1, със застроена площ от **2062 кв. метра** по нотариален акт, а по Скица № 15–108546–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич - **2063 кв. метра** - навес - масивна конструкция над ж.п.естакада с наливно-изливни устройства, пасарелки и газопроводна инсталация, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **2. СГРАДА /КОМПРЕСОРНО/ с идентификатор 72624.611.9543.2** със застроена площ от **76 кв. метра** – помпено-компресорна станция за газ–пропан бутан, газопроводна инсталация към резервоари– 3бр., брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **3. СГРАДА /КПП/ с идентификатор 72624.611.9543.3**, със застроена площ от **18 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад. **4. СГРАДА /РЕЗЕРВОАР ЗА ВОДА/ с идентификатор 72624.611.9543.4**, със застроена площ от **185 кв. метра** - противопожарен басейн 600 куб.м., брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **5. СГРАДА /Помпено/ с идентификатор 72624.611.9543.5**, със застроена площ от **54 кв. метра** - помпена станция за противопожарна вода, воден пръстен с лафетни струйници и пожарни хидранти, брой етажи: 1, предназначение: Сграда със специално предназначение; **6. СГРАДА /Автокантар/ с идентификатор 72624.611.9543.6**, със застроена площ от **46 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Промишлена сграда, номер по предходен план: 72624.611.5.5; **7. СГРАДА /Работилница/ с идентификатор 72624.611.9543.7**, със застроена площ от **18 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Промишлена сграда; **8. СГРАДА /ОФИС/ с идентификатор 72624.611.9543.8**, със застроена площ от **131 кв. метра** - състояща се от три стаи, коридор, баня тоалетна и помещение за контрол към митницата, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

Заедно с **9.** Производствената и битова инфраструктура включваща - резервоарен парк - 3 бр. резервоари 260 куб.м. с размери L - 29, D - 3,4 м. и застроена площ на фундаменти 299.88 кв. метра; естакада/площадки и стълби/към резервоарен парк; ж.п. коловози - 3 бр. с обща дължина 780 м.; ж.п. електронна везна - 160 т.; автомобилна електронна везна - 60 т.; дизелов агрегат – резервно ел.захранване, кабели НН, районно осветление; сондажен кладенец; асфалтова площадка, подходи и огради.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 74, том I, рег.№ 610, дело № 61 от 07.06.2012г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара и Акт за поправка на нотариален акт за собственост върху недвижим имот Акт № 87, том I, рег.№ 690, дело № 72 от 27.06.2012 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара;

10. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9543.9, със застроена площ от **8 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство,

Съгласно нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 7, том I, рег.№ 109, дело № 7 от 26.01.2021 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие - Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

II. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9544 по КККР на гр. Добрич. общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, с площ от **24 439 кв.метра** по нотариален акт, а по Скица № 15–105774–04.02.2021г., издадена от СГКК– гр. Добрич - **площ от 24 442 кв. метра**, с адрес: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември“; Трайно

предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти; Номер по предходен план: 7076, 72624.611.5, квартал: 2, парцел: V; при граници и съседни: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/, 72624.611.9543, 72624.611.46, 72624.611.222, **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.1**, със застроена площ от **29 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **2. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.2**, със застроена площ от **522 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Складова база; **3. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.3**, със застроена площ от **288 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; **4. СГРАДА с идентификатор 72624.611.9544.4**, със застроена площ от **339 кв. метра** по нотариален акт, а по Скица № 15–105824–04.02.2021 г. на СГКК– гр. Добрич- **340 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Складова база, склад;

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 75, том I, рег. № 611, дело № 62 от 07.06.2012г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

III. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 72624.611.9542 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Добрич. общ. Добрич, обл. Добрич, одобрени със заповед РД-18-15/12.05.2005 г. на Изп. директор на АГКК, последно изменение от 07.12.2020г., с **площ от 1 659 кв. метра**, с адрес: гр. Добрич, п.к. 9300, пром. зона Север, бул.“25–ти Септември“; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друго производство на продукти от нефт, въглища, газ, шисти; Номер по предходен план: 7076, 72624.611.5, квартал: 2, парцел: V; при граници и съседни: 72624.611.289 /стар № 72624.611.27/ 72624.611.4, 72624.611.9543; **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради: 1. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9542.1**, със застроена площ от **187 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство; **2. СГРАДА /СКЛАД/ с идентификатор 72624.611.9542.2**, със застроена площ от **48 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Сграда за енергопроизводство;

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 76, том I, рег.№ 612, дело № 63 от 07.06.2012 г. на нотариус Елена Стоянова, с район на действие – Добрички районен съд, рег.№ 301 по регистъра на Нотариалната камара.

Стойността на непаричната вноскиа общо, в размер на **4 305 500/ четири милиона триста и пет хиляди и петстотин/ лева**, **разпределени на 43 055 /четиридесет и три хиляди и петдесет и пет/ нови дяла**, **всеки с номинална стойност от 100 /сто/ лева** е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210312140048/15.03.2021г.

3.6. Непарична вноскиа - ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.602.887 по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД–18–4/09.03.2016 г. на ИД на АГКК, с **площ от 4 800 кв. метра**, **съгласно нотариален акт и 4770 кв.метра съгласно скица № 15-190350-23.02.2021г.**, с адрес: гр. София, район Подуяне, ул.“Резбарска” № 11, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид застрояване; при граници на имота: 68134.602.4, 68134.602.6, 68134.602.7, 68134.602.979, 68134.602.978, 68134.602.1337, 68134.602.1296, 68134.602.5 **ЗАЕДНО с построените върху поземления имот сгради:**



42°42'54.3"N 23°21'40.6"E
42.715087, 23.361270

1. СГРАДА с идентификатор 68134.602.887.1, със застроена **510 кв.м. площ** съгласно нотариален акт и **531 кв. метра**, съгласно скица № 15-190358-23.02.2021 г., брой етажи: **1**, предназначение: Складова база, склад;

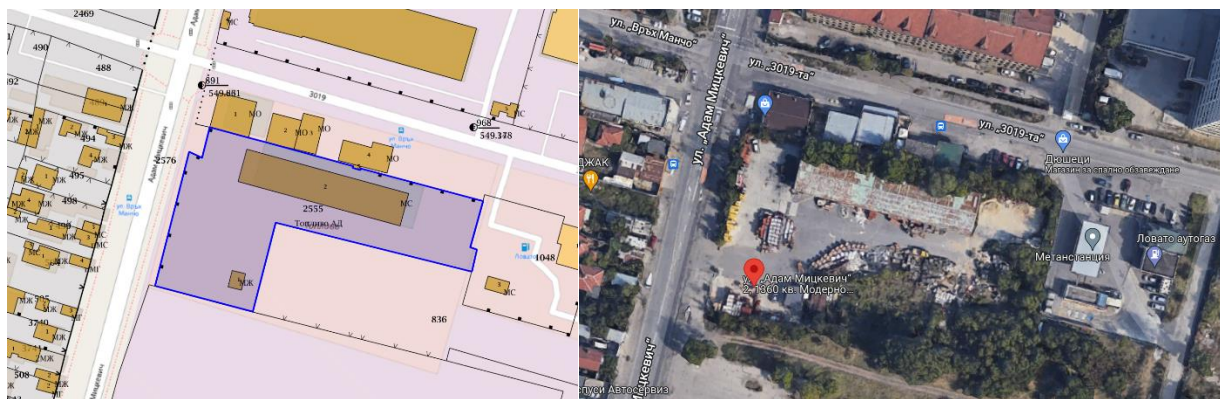
2. СГРАДА с идентификатор 68134.602.887.2, със застроена **площ 220 кв.м.**, съгласно нотариален акт и **257 кв.м.**, съгласно скица № 15-190361-23.02.2021 г., брой етажи: **1**, предназначение: Промислена сграда.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 19, том I, рег.№ 2508, дело № 102 от 02.06.2000 г. на нотариус Маргарита Шамлиян, с район на действие района на Софийски районен съд, рег.№ 042 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-190350-23.02.2021 г. и на сгради № 15-190358-23.02.2021 г., № 15-190361-23.02.2021 г.

Стойността на непаричната вноса общо, в размер на 861 700 лева /осемстотин шестдесет и една хиляди и седемстотин/ лева, разпределени на **8 617 /осем хиляди шестстотин и седемнадесет/ дяла** по 100 /сто/ лева всеки, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210415145958/16.04.2021г.

3.7. Непарична вноса от "Топливо" АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:

I. База МОДЕРНО ПРЕДГРАДИЕ:



42°43'17.5"N 23°16'51.7"E / 42.721516, 23.281017

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 287, квартал 16, по плана на гр. София, местност НПЗ "Орион и съседни жил. територии", с площ от 3 936 кв.м. при съседни на имота: юг-урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI - 837: от изток-УПИ IV-836 и III-836; от запад-ул. "Работническа класа" и от север-улица, като със заповед РД-09-60-707/18.11.1999г., на СО- район "Връбница", от имота са образувани УПИ № I-287 с площ от 3 778 кв.м. и УПИ № II, с площ от 140 кв.м.; заедно с построените в него сгради: метален навес - метална конструкция, с площ от 720 кв.м.; павилион с площ от 30 кв.м., съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 23, том I, рег.№ 1283, дело № 21 от 07.03.2003 г. на нотариус Енчо Енчев № 367 СРС, **съответстващ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.2821.2555** по ККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със заповед: 18-8517-10.11.2017 г. на Началник на СГКК-София, с **площ от 3 936 кв. метра**, с адрес: гр. София, район Връбница, ул."Адам Мицкевич" № 2, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За складова база; Предходен идентификатор: 68134.2821.2504; Номер по предходен план: 287, квартал: 16; парцел: I, при граници на имота: 68134.2821.2503, 68134.2821.836, 68134.2821.1048, 68134.2821.1030, 68134.2821.1000; с построените върху поземления имот сгради:

1. СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.1, със застроена **площ от 30 кв. метра**, брой надземни етажи: **1**, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда; стар идентификатор: 68134.2821.2504.1; **2. СГРАДА с идентификатор 68134.2821.2555.2**, със застроена **площ от 720 кв. метра**, брой надземни етажи: 1, предназначение: Складова база, склад; стар идентификатор: 68134.2821.2504.2, съгласно скица на поз. имот № 15-841450-16.09.2019г.

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 23, том I, рег.№ 1283, дело № 21 от 07.03.2003 г. на нотариус Енчо Енчев, с район на действие Районен съд – гр.София, рег.№ 367 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-841450-16.09.2019 г. и на сгради № 15-841457-16.09.2019 г., № 15-841460-16.09.2019 г.

II. Газостанция Видини кули: УПИ, находящ се в гр.София. община "Подуяне", ж.к. "Хаджи Димитър", на ул. "Градинарска" № 5, с площ от 3085 кв. метра, съставляващ парцел I ГСМ "Топливо"- 61, в квартал № 4а, местността НПЗ "Хаджи Димитър - Малашевци" по плана на гр. София, съгласно Заповед № РД-09-50-160а/29.03.2000 г. на Главния архитект на гр. София, при съседни ж.п. ареал, улица, парцел II отреден за "СГО-Администрация" и парцел III, отреден за ЕАД "Общ. Строителство", заедно с построената в същия имот едноетажна газостанция за зареждане на автомобили с втечен газ пропан - бутан - модул тип, с площ от 20 кв. метра, състояща се от офис - магазин и тоалетна, **съгласно Нотариален акт** за собственост на недвижим имот № 94, том I, рег.№ 2583, дело № 82 от 07.06.2002 г. на нотариус Маргарита Шамлиян № 042, с район на действие СРС **съответстващ на ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.61** по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с **площ от 3 049 кв. метра**, с адрес: гр. София, район Подуяне, ул. НПЗ "Хаджи Димитър", Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект; Номер по предходен план: 5000061, квартал: 4а; парцел: I, при граници на имота: 68134.600.2108, 68134.600.1101, 68134.600.1102, 68134.600.2120; **заедно с построената върху поземления имот СГРАДА с идентификатор 68134.600.61.1**, със застроена **площ от 21 кв. метра**, брой етажи: 1, предназначение: Друг вид производствена, складова, инфраструктурна сграда, **съгласно скица на поземлен имот № 15-270624-09.06.2017 г.**



42°42'27.6"N 23°20'25.7"E / 42.707663, 23.340471

Всички имоти посочени по-горе са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 94, том I, рег.№ 2583, дело № 82 от 07.06.2002 г. на нотариус Маргарита Шамлиян, с район на действие Софийски районен съд, рег.№ 042 по регистъра на Нотариалната камара и скици на поземлен имот № 15-270624-09.06.2017 г. и на сграда № 15-812818-23.07.2021 г.

Стойността на непаричната вноска общо е в размер на **2 396 500 /два милиона триста деветдесет и шест хиляди и петстотин/ лева**, разпределени на **23 965 /двадесет и три хиляди деветстотин шестдесет и пет/ дяла по 100 /сто/ лева всеки**, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210806133032/09.08.2021г.

3.8. Непарична вноска от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.600.1105 по КККР на град София, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с **площ от 3 035 кв.м. по документ за собственост и 3006 кв.м. съгласно скица № 15-959878-31.08.2021 г.**(като за част от имота, с площ 1 920 кв.м., е отреден урегулиран поземлен имот II-1105, от квартал 8, по действащия регулационен план на гр. София, местност НПЗ „Хаджи Димитър - Малашевци“. одобрен със Заповед № РД-09-50-160а/29.03.2000г., на Гл.арх. на гр.София, а останалата част от имота, е отредена за неприложена към момента улична регулация, при граници на урегулирания имот: железопътен ареал, УПИ I-СП Въгледвуокис и новопредвидена улица от отправна точка 143 към отправна точка 142), с адрес: гр. София, район Подуяне, ж.к.Хаджи Димитър”, ул. „Градинарска“ № 5, Трайно предназначение на територията: Урбанизирана; Начин на трайно ползване: За производствени и складови обекти; Номер по предходен план: 1105, квартал: 8; при граници на целия поземлен имот, съгласно документ за собственост: железопътен коловоз, имот с планоснимачен № 1126, имот с

планоснимачен № 59 и улица, и при съседни имоти, с идентификатори по кадастрален план: 68134.600.1126; 68134.600.2108; 68134.600.2120; 68134.600.1184 и 68134.600.1185, заедно с изградените в горепосания поземлен имот сгради:



42°42'26.2"N 23°20'23.8"E / 42.707289, 23.339938

МЕТАЛЕН НАВЕС с идентификатор 68134.600.1105.2, на един етаж, с площ съгласно представената скица от 968 кв.м., а по документ за собственост - 1 000 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“;

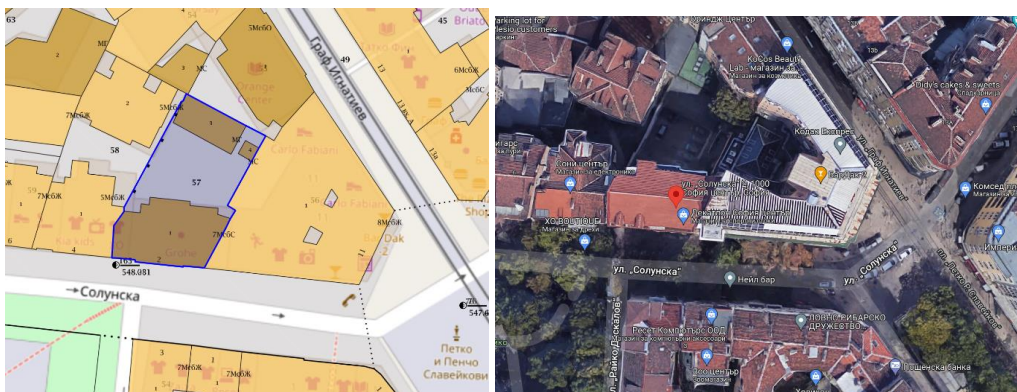
АДМИНИСТРАТИВНО-БИТОВА СГРАДА с идентификатор 68134.600.1105.4, на един етаж, с площ, съгласно представената скица от 30 кв.м., а по документ за собственост - 40.00 кв.м., с предназначение: „Административна, делова сграда“ и

МАГАЗИН с идентификатор 68134.600.1105.3, на два етажа, с площ, съгласно представената скица от 218 кв.м., а по документ за собственост - 300 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“.

Всички посочени по-горе имоти са съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот собственост на недвижим имот № 115, том I, рег.№ 7424, дело № 108 от 19.08.2021 г. на нотариус Аделина Илиева-Велинова, с район на действие Районен съд – гр.София, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 460 и скици на поземлен имот № 15-959878-31.08.2021 г. и на сгради № 15-959944-31.08.2021 г., № 15-959953-31.08.2021 г., № 15-959957-31.08.2021 г.

Стойността на непаричната вноска общо, в размер на **1 764 400 /един милион седемстотин шестдесет и четири хиляди и четиристотин/ лева**, разпределени на **17 644 /седемнадесет хиляди шестотин четиридесет и четири/ дяла по 100 /сто/ лева всеки**, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20210916142245/17.09.2021г.

3.9. Непарична вноска от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:



1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.101.57 по ККР на град София, одобрени със Заповед № РД–18–33/15.06.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес: гр. София, район Средец, ул. „Солунска“ № 2, с площ от **612 кв.м.**; Трайно предназначение на територията: Урбанизирана;

Начин на трайно ползване: За административна сграда, комплекс; Номер по предходен план: 7, квартал: 402, парцел: V; при съседни: 68134.101.105, 68134.101.56, 68134.101.55, 68134.101.54, 68134.101.58, съгласно скица № 15-1321471-06.12.2021 г. и

2. СГРАДА в поземления имот с идентификатор № 68134.101.57.1, със застроена площ от **242 кв.м.**, брой етажи: **7**, предназначение: Административна, делова сграда; съгласно скица № 15-1321501-06.12.2021 г., двата имота заедно, съответстващи на Недвижим имот: **Седеметажна сграда**, находяща се в гр. София, на улица "Солунска" № 2, с разгърната застроена площ от 1605 кв.м., състояща се от: партерен етаж, в който са изградени магазин, складови и сервизни помещения с обща застроена площ на етажа от 260 кв.м., шест надпартерни етажа и мазе, ведно с **ДВОРНТО МЯСТО**, в което е построена сградата, цялото с площ от 603 кв.м., съставляващо имот с планоснимачен номер 7 от квартал № 402 по плана на гр. София, местността "Центъра", който имот е включен в парцел I, отреден за "Жилищно строителство, изл. зала, магазини", от квартал 402 по плана на гр. София, местността "Центъра", при граници на дворното място по скица: улица „Солунска“, имот с планоснимачен номер 8, имот с планоснимачен номер 5, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот, придобит чрез включване в капитала на търговско дружество с държавно имущество № 29, том I, рег.№ 4440, дело № 154 от 25.06.1999 г. на нотариус Маргарита Иванчева, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 260, с район на действие Районен съд–гр.София.

3. СГРАДА в поземления имот с идентификатор № 68134.101.57.3, със застроена площ от **85 кв.м.**, брой етажи: **1**, предназначение: Хангар, депо, гараж., съгласно скица № 15-1321509-06.12.2021 г. и Разрешение за ползване на гараж № 11-1644 от 01.11.2000 г. издадено от МРРБ– Дирекция за национален строителен контрол.

Стойността на непаричната вноскиа общо в размер на **3 365 900 /три милион триста шестдесет и пет хиляди и деветстотин/ лева**, разпределени на **33 659 /тридесет и три хиляди шестотин петдесет и девет/ дяла по 100 /сто/ лева** всеки, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20220111113358/12.01.2022 г.

3.10. Непарична вноскиа от „Топливо“ АД, ЕИК 831924394, което прехвърля в собственост на дружеството чрез апорт недвижими имоти, находящи се в гр. София – земя и сгради, представляващи:

Поземлен имот с идентификатор 68134.600.834 по кадастралната карта и регистри, находящ се в гр. София, СО-район „Подуяне“, ул. „Павлина Унуфриева“ № 2, с площ от 24 592 кв.м., съгласно скица, а по документ за собственост– 25 800 кв.м., представляващ урбанизирана територия, предназначена за „търговски обект, комплекс“, парцел IV, от квартал 9, по действащия регулационен план на град София, местността НПЗ „Хаджи Димитър-Малашевци“, при граници: железопътен район, парцел III - за СД „Хранителни стоки“, СП „Хранителни стоки и търговия на едро“, Комбинат риба и рибни продукти и СП „Риба и рибни продукти“, парцел II- за „Мелничен комбинат“, железопътен район, озеленяване и резервен терен, и при съседни имоти, с идентификатори: 68134.600.1274, 68134.600.835, 68134.600.1280, 68134.600.1281, 68134.600.824, 68134.600.827, 68134.600.2221, 68134.600.2222 и 68134.600.2126, заедно с изградените в гореописания поземлен имот сгради:



42°42'16.4"N 23°20'20.3"E / 42.704542, 23.338970

Административна сграда на два етажа, (включваща склад на един етаж), заедно с функционално свързания към нея Навес-магазини, на един етаж, с площи, по документ за собственост, съответно: за сградата – 460 кв.м., включително склада, за навеса - 100 кв.м., които са заснети и отразени

в кадастралната карта и регистри, като самостоятелни обекти, съответно: **Сграда с идентификатор 68134.600.834.1**, на два етажа, с предназначение „административно-делова сграда“, с площ от 505 кв.м., съгласно скица; **Склад с идентификатор 68134.600.834.6**, на един етаж, (включен в площта на административната сграда), с площ от 15 кв.м., съгласно скица и **Метален навес, с идентификатор 68134.600.834.5**, с площ от 56 кв.м., съгласно скица. Общата площ на гореописаните и функционално свързани сгради, по документ за собственост, е 560 кв.м., а съгласно скици–576 кв.м.

Метален навес и четири кабинки, с идентификатор 68134.600.834.2, на един етаж, с площ от 1 551 кв.м., съгласно скица, с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“.

Сграда, с идентификатор 68134.600.834.3, по кадастралната карта и регистри, с площ от 230 кв.м., съгласно скица, състояща се от: *Сграда-парно отопление*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 40 кв.м.; *Барче*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 120 кв.м.; *Баня*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 10 кв.м. и *Сграда-механизация*, на един етаж, с площ, по документ за собственост, от 60 кв.м., всички, функционално свързани и обединени, чрез вътрешни преходни врати, заснети и нанесени в кадастралната карта и регистри, като обща „сграда със смесено предназначение“;

Метален навес, с идентификатор 68134.600.834.4, на един етаж, с площ от 1 568 кв.м., съгласно скица, а по документ за собственост – 1 500 кв.м., с предназначение: „Производствена, складова, инфраструктурна сграда“;

Трафопост /сграда за енергопроизводство/, с идентификатор 68134.600.834.7, с площ от 6 кв.м., съгласно скица, изграден в съответствие с Разрешение за строеж № Б-10/07.02.2005г., одобрени на проекти от 07.02.2005г. и заверена екзекутивна документация, от СО - “Архитектура и градоустройство”, въведен в техническа експлоатация с Разрешение за ползване № ДК-07-292/01.08.2006г., изд. от ДНСК. Всички съгласно нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 3, том I, рег.№ 544, дело № 3 от 25.01.2022 г. на нотариус Аделина Илиева-Велинова, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 460, с район на действие Районен съд – гр.София. Скица на поземлен имот № 15-1321488-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321514-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321517-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321521-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321525-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321532-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321536-06.12.2021 г. Скица на сграда № 15-1321543-06.12.2021 г. Стойността на непаричната вноска общо, в размер на **3 179 100** /три милиона сто седемдесет и девет хиляди и сто/ лева, разпределени на 31 791 /тридесет и една хиляди седемстотин деветдесет и един/ дяла по 100 /сто/ лева всеки, е определена от три вещи лица, назначени с Акт на АВ № 20220204110249-2/08.02.2022 г.

Счетоводно отчитане на инвестиционните имоти:

Дружеството отчита инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност.

Моделът на справедливата стойност изисква предприятието да докладва в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. Всяко едно изменение (положително или отрицателно) спрямо предходната балансова стойност следва да се докладва като текущ приход или текущ разход за периода, за който възниква. В този смисъл следва да се подчертае, че инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, не се амортизират за счетоводни цели, тъй като тяхната балансова (преносна) стойност следва към всяка една отчетна дата да се докладва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност винаги се отчита в текущата печалба или загуба.

Оценките на недвижимите имоти и подробния снимков материал са дадени в Приложение 1 и Приложение 2 – неразделна част от оценителския доклад

ПОДХОДИ И МЕТОДИ ОЦЕНКА НА ПРЕДПРИЯТИЯ И ДЯЛОВЕ

Стойност на предприятието – общата стойност на капитала на предприятието, плюс стойността на неговите задължения или отговорности във връзка със задължения, минус парите и паричните еквиваленти, които са налични за посрещане на тези задължения или отговорности.

Стойност на действащо предприятие: Не е норма (стандарт) на стойността, а допускане за състоянието на предприятието. Това е стойност на едно предприятие или на дял от него, което се разглежда като действащ стопански субект.

Пазарната стойност отразява данни и обстоятелства, свързани с възможната пазарна реализация на оценявания обект/ актив. Пазарната стойност не отчита характеристики и/или предимства на даден обект/ актив, които имат стойност за конкретен собственик или конкретен купувач, а отразява характеристики и/или предимства, отнасящи се до физически, технически, технологични, географски, икономически, юридически и други съществени обстоятелства за оценявания обект/ актив. При определяне на пазарна стойност водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар.

Разгледани са, *но не са използвани приходен и сравнителен подход за оценка на дяловете*, тъй като са сметени за неприложими в настоящата оценка.

Приходният подход е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, дял, обособена част от него или финансови активи при което стойността се определя чрез преобразуване на очакваните приходи/печалби. Стойността на даден актив по приходния подход се определя посредством стойността на дохода, паричния поток или спестените разходи, които се създават от актива.

Съобразявайки се с направения финансов анализ, оценителите считат, че *Приходен подход* и свързаните с него методи на дисконтиране и капитализация на бъдещи парични потоци не може да се приложи в настоящата оценка на дяловете, със следните мотиви:

- Новопридобитите чрез апорт инвестиционни имоти, се отдават под наем на свързани лица, които оперират с тях. Дружеството не реализира други приходи от оперативна дейност.
- На оценителите не е предоставена информация от възложителя относно бъдещите очаквания на ръководството за развитие на дружеството след 31.12.2022 г. и/или за прогнозните приходи от дейността му след тази дата.

Сравнителният подход за оценка на предприятие и дялове е принципен начин за определяне на стойност на едно предприятие, обособена част, дял или финансов обект/ актив чрез сравняване предмета на оценката с подобни предприятия, дялове от предприятия или ценни книжа, които са вече продадени.

Съобразявайки се с направения финансов анализ, оценителите считат, че *Сравнителен подход* и свързаните с него метод на сравнимите сделки с аналогични предприятия и метод на публично търгуваните сравними сделки не може да се приложи в настоящата оценка на дяловете. Липсват данни за сделки с аналогични/подобни предприятия по отношение на качествените и количествените характеристики на оценяваното дружество.

Приложени подходи/методи в настоящата на оценка:

Собственият капитал и дяловете са определени по метода **Чиста стойност на активите**.

Методът **Чиста стойност на активите** се използва за оценка на предприятия, за които стойността е преди всичко сума от стойностите на техните вложения, активи и пасиви и се характеризира с преизчисляване на баланса на оценяваното предприятие. Всички активи, пасиви и капитали се коригират в съответствие с тяхната пазарна стойност. Този метод е подходящ при оценката на предприятия, когато предприятието е на ранен етап или тъкмо стартиращо, и печалбите и/или паричните потоци не могат да бъдат надеждно определени, а сравненията с други предприятия чрез пазарния подход е нецелесъобразно или ненадеждно.

В оценката на нетекущите **активи (земи и инвестиционни имоти)** са приложени и трите оценителски подхода: сравнителен, разходен, приходен. Оценката е дадена в ПРИЛОЖЕНИЕ 1.

ОЦЕНКА НА КАПИТАЛА. СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ

МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Същността на метода се състои в определяне пазарната стойност на отделните групи активи и пасиви на дружеството. Методът „Чиста стойност на активите“ определя пазарната стойност на предприятието, като оценява пазарната стойност на собствения му капитал по формулата:

$$\text{ЧСА} = (\text{ДА} + \text{КА}) - (\text{Заеми} + \text{Задължения})$$

където:

ЧСА – чиста стойност на активите /пазарна стойност на собствения капитал/;

ДА – пазарна стойност на дълготрайните активи;

КА – пазарна стойност на краткотрайните активи.

В илюстрация на метода се съставя **коригиран баланс**, в който активите и пасивите на дружеството се коригират с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

Методи на оценка на Дълготрайните материални активи и Инвестиционни имоти:

- Земи - Метод на пазарните сравнения/анализи;
- Сгради - Метод на пазарните сравнения/анализи;
- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Съоръжения - Метод на амортизираната възстановителна стойност;

Методологически подход при оценка на Краткотрайните материални активи: При оценка на краткотрайните активи се изхожда от характера на групата активи и тяхната икономическа същност. Пазарната стойност е актуализираната отчетна стойност с коефициент за експлоатационна годност и икономическа пригодност на материала. **Дружеството не притежава краткотрайни активи.**

Методологически подход при оценка на Краткосрочните вземания:

Вземанията се оценяват с оглед на тяхната събираемост. Отписване на несъбираемите вземания, за които е известно, че длъжникът е в несъстоятелност; редуциране на трудно събираемите вземания до размера на законово разрешените провизии. Вземанията във валута се преоценяват по валутен курс към датата на оценка. **Дружеството няма Краткосрочни вземания.**

Методологически подход при оценка на задълженията:

Принципният подход за оценка на задълженията включва:

- инвентаризация на задълженията;
- открояване на просрочените и определяне на дължимите лихви и неустойки;
- преостойността на валутните задължения по валутен курс към датата на оценка.

Дружеството няма просрочени задължения.

След анализ на бизнеса, състоянието на оценяваните активи и предвид целта на оценката, като най-подходящ метод за оценка на дяловете е приет метода **Чиста стойност на активите**.

При прилагането на метода Чиста стойност на активите се анализират статиите на баланса на Дружеството и се коригира балансовата стойност на неговите активи и задължения в случай, че тя се отличава от пазарната стойност. В резултат на извършените изчисления се определя пазарната стойност на собствения капитал на Дружеството.

ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

Дружеството отчита инвестиционните имоти по модела на справедливата стойност. Моделът на справедливата стойност изисква предприятието да докладва в своите финансови отчети инвестиционните имоти по справедлива стойност към датата на баланса. Всяко едно изменение (положително или отрицателно) спрямо предходната балансова стойност следва да се докладва като текущ приход или текущ разход за периода, за който възниква. В този смисъл следва да се подчертае, че инвестиционните имоти, отчитани по модела на справедливата стойност, не се амортизират за счетоводни цели, тъй като тяхната балансова (преносна) стойност следва към всяка една отчетна дата да се докладва по справедлива стойност, а изменението на тази балансова стойност винаги се отчита в текущата печалба или загуба.

Методи на оценка на Дълготрайните материални активи и Инвестиционни имоти:

- Земи - Метод на пазарните сравнения/анализи;
- Сгради - Метод на пазарните сравнения/анализи;
- Метод на амортизираната възстановителна стойност;
- Съоръжения - Метод на амортизираната възстановителна стойност;

Обобщени резултати от оценката на дълготрайните активи

| Наименование на обекта | Местонахождение | Балансова стойност към 31/03/2022 | Пазарна стойност по оценка към 31/03/2022 | изменение |
|-------------------------|--|-----------------------------------|---|---------------|
| Земеделски земи | гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена | 16 817 899.85 | 14 922 623 | -11.27% |
| Бензиностанция | гр. Русе, ул. Потсдам 15 | 355 800.00 | 252 370 | -29.07% |
| Газово хранилище | гр. Русе, ул. Потсдам 9 | 1 700 200.00 | 1 559 760 | -8.26% |
| Газово хранилище | гр. Добрич, бул. 25-ти септември | 2 605 300.00 | 2 147 430 | -17.57% |
| Склад за газ | гр. София, ул. Резбарска 11 | 861 700.00 | 886 310 | 2.86% |
| Газостанция | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър | 978 670.00 | 809 485 | -17.29% |
| Склад Видини кули | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5 | 1 764 400.00 | 1 568 140 | -11.12% |
| Склад Модерно предгради | гр. София, ул. Адам Мицкевич 2 | 1 417 830.00 | 888 880 | -37.31% |
| Административна сграда | гр. София, ул. Солунска 2 | 3 365 900.00 | 3 508 020 | 4.22% |
| Склад Сточна гара | гр. София, ул. Павлина Унуфриева 2 | 3 179 100.00 | 3 212 550 | 1.05% |
| Общо | | 33 046 799.85 | 29 755 568 | -9.96% |
| в това число: | | | | |
| | земя по см/ка 201 | 67 152.05 | 63 872.00 | -4.88% |
| | инвестиционни имоти по см/ка 224 | 32 979 647.80 | 29 691 696.00 | -9.97% |

Оценките на недвижимите имоти и подробния снимков материал са дадени в ПРИЛОЖЕНИЕ 1 и ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – неразделна част от оценителския доклад

В илюстрация на метода е съставен **КОРИГИРАН БАЛАНС**, в който активите и пасивите на дружеството са коригирани с актуалните им пазарни стойности към датата на оценка.

КОРИГИРАН БАЛАНС

ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

СИНЕРГОН ИМОТИ ООД

000' лева

| АКТИВ | 31.03.2022 | Корекция | ЧСА |
|---|---------------|----------------|---------------|
| А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ | | | |
| I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване | | | |
| 1. Земи (терени) | 67 | (3) | 64 |
| 2. Стопански инвентар | | | |
| 3. Други ДМА | | | |
| 4. Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане | | | |
| Общо за група I: | 67 | (3) | 67 |
| II. Инвестиционни имоти | 32 980 | (3 288) | 29 692 |
| III. Биологични активи | | | |
| IV. Нематериални активи | | | |
| V. Търговска репутация | | | |
| VI. Финансови активи | | | |
| VII. Търговски и други вземания | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | - | | - |
| 2. Вземания по търговски заеми | | | |
| 3. Вземания по финансов лизинг | | | |
| 4. Други | | | |
| Общо за група VII: | - | | - |
| VIII. Разходи за бъдещи периоди | | | |
| IX. Активи по отсрочени данъци | 29 | | 29 |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" : | 33 076 | (3 291) | 29 788 |
| В. Текущи (краткотрайни) активи | | | |
| I. Материални запаси | - | | - |
| II. Търговски и други вземания | | | |
| 1. Вземания от свързани предприятия | | | |
| 2. Вземания от клиенти и доставчици | | | |
| 3. Съдебни и присъдени вземания | | | |
| 4. Данъци за възстановяване | | | |
| 5. Други | | | |
| общо за група II: | - | | - |
| III. Финансови активи | - | | - |
| IV. Парични средства и парични еквиваленти | | | |
| 1. Парични средства в брой | 3 | | 3 |
| 2. Парични средства в безсрочни депозити | 32 | | 32 |
| общо за група IV: | 35 | | 35 |
| V. Разходи за бъдещи периоди | 5 | | 5 |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" | 40 | - | 40 |
| ОБЩО АКТИВИ (А + Б): | 33 116 | (3 291) | 29 828 |

Оценките на недвижимите имоти и подробния снимков материал са дадени в
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 и ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – неразделна част от оценителския доклад

ОЦЕНКА НА ПАСИВИТЕ

Дългосрочните и краткосрочните задължения са без корекция към 31/03/2022 г.

| ПАСИВ | 31.03.2022 | Корекция | ЧСА |
|---|----------------|----------------|---------------|
| A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ | | | |
| I. Основен капитал | | | |
| 1. Записан и внесен капитал | 37 481 | | |
| 2. Невнесен капитал | | | |
| Общо за група I: | 37 481 | | |
| II. Резерви | | | |
| 1. Резерв от последващи оценки на активи и пасиви | 4 | | |
| III. Финансов резултат | | | |
| 1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.: | (5 565) | | |
| неразпределена печалба | | | |
| непокрита загуба | (5 565) | | |
| 2. Текуща печалба | 13 | | |
| 3. Текуща (загуба) | | | |
| Общо за група III: | (5 552) | | |
| Общо за раздел A /СОБСТВЕН КАПИТАЛ/ | 31 933 | (3 291) | 28 645 |
| Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ | | | |
| В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | |
| I. Търговски и други задължения | | | |
| 1. Задължения към свързани предприятия | 280 | | 280 |
| 2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции | 256 | | 256 |
| Общо за група I: | 536 | - | 536 |
| II. Други нетекущи пасиви | | | |
| III. Приходи за бъдещи периоди | | | |
| IV. Пасиви по отсрочени данъци | | | |
| | 5 | | 5 |
| V. Финансирания | | | |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В": | 541 | - | 541 |
| Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ | | | |
| I. Търговски и други задължения | | | |
| 1. Задължения по банкови кредити | 634 | | 634 |
| 2. Текущи задължения, в т.ч.: | 8 | | 8 |
| задължения към свързани предприятия | 1 | | 1 |
| задължения към доставчици и клиенти | | | - |
| задължения към персонала | | | - |
| задължения към осигурителни предпр-я | | | - |
| данъчни задължения | 7 | | 7 |
| 3. Провизии | | | - |
| Общо за група I: | 642 | - | 642 |
| II. Други текущи пасиви | | | |
| III. Приходи за бъдещи периоди | | | |
| IV. Финансирания | | | |
| | - | | - |
| ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г": | 642 | - | 642 |
| ОБЩО ПАСИВИ (А+Б+В+Г): | 33 116 | (3 291) | 29 828 |

Резултати от оценката по метода ЧСА

| МЕТОД ЧИСТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ | пазарна стойност на СК | |
|---|------------------------|-----------------------|
| | | 31.03.2022 |
| Активи (ДА + КА) | 29 828 х.лв | |
| - Дългосрочни задължения (ДЗ) | -541 х.лв | |
| - Краткосрочни задължения (КЗ) | -642 х.лв | |
| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ | 28 645 х.лв | 28 644 700 лв. |

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА НА ДЯЛОВЕТЕ.
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ЕДИН ДЯЛ**

| ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ | | | | | 31.3.2022 |
|--------------------------------------|----------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------|
| съдружници | дялово участие | стойност лева | брой дялове | стойност на 1 дял | |
| Синергон Холдинг АД | 56.76% | 16 258 524 | 212 740 | 76.42 лв. | |
| Топливо АД | 43.24% | 12 386 176 | 162 071 | 76.42 лв. | |
| Общо: | | 100% | 28 644 700 | 76.42 лв. | |
| Пазарна стойност на един дял: | | | | | 76.42 лв. |

ДЕКЛАРАЦИЯ НА ОЦЕНИТЕЛ

по чл. 21 от Закон за независимите оценители /ДВ бр. 98/2008

Декларирам, че:

1. Не съм свързано лице с Възложителя по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
2. Не съм свързано лице със собственика или ползвателя на обекта на оценката по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс;
3. Аз или свързано с мен лице по смисъла на § 1, т. 3 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс нямам/нямаме имуществен или друг интерес, свързан с обекта на оценката;
4. Към момента на извършване на оценката нямам задължения към собственика или ползвателя на обекта на оценката или към възложителя на оценката;

Независими оценители:

ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, Сертификат номер 900300054 (20.07.2010 г.)

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100020 от 14.12.2009 год.
Миглена Христова Николова

Камара на независимите оценители в България
Дружество на независим оценители
Рег. № 900300054 от 20.07.2010 год.
Недвижими имоти
Машини и съоръжения
Търговски предприятия и вземания
ЛАСТО ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД, ЕИК 175283711

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
търговски предприятия и вземания
Регистр. № 500100003 от 14.12.2009 год.
Таня Асенова Манолова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100001 от 14.12.2009 год.
Миглена Николова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100014 от 14.12.2009 год.
Таня Асенова Манолова

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 300100010 от 14.12.2009 год.
Таня Асенова Манолова

reg. № 500100020 – търговски предприятия
reg. № 100100001 – недвижими имоти
reg. № 300100027 – машини и съоръжения

reg. № 500100003 – търговски предприятия
reg. № 100100014 – недвижими имоти
reg. № 300100010 – машини и съоръжения

ОБЩИ ДОПУСКАНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛНИ УСЛОВИЯ НА ОЦЕНКА

- Настоящата оценка е валидна само към датата на оценка **31/03/2022 г.** и към пазарната конюнктура и законовата структура към същата дата, по-късното използване на този доклад може да изисква изготвяне на нова оценка;
- Препоръчва се пазарната адекватност на сегашното оценяване да се счита до **31/12/2022 г.**, след която дата установените препоръчителни стойности следва да се актуализират/препотвърдят или да е необходимо изготвяне на нова оценка;
- Изчислените стойности не поставят ограничение в ползването на други техники на оценка, различни от приложените;
- Ако се използват световните/европейските/националните оценъчни стандарти и същите комплекти от изходни данни, приемания и допускания, следва да се получат аналогични оценъчни резултати;
- Оценката е изготвена от името и за сметка на Изпълнителя /Оценителя и същата е предмет на търговска тайна и конфиденциалност;
- Предназначена е само за служебно ползване от Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката. Докладът и/или части от него не може да бъдат копирани и/или ползвани за каквито и да е цели от трети лица без писменото разрешение дадено едновременно и единствено от страна на Собственик/Възложител и Оценител/Изпълнител, едновременно;
- Заключениета на оценителите за крайна пазарна или друга стойност на оценяваните обекти нямат императивен/задължителен характер за Възложителя/Собственика и/или други ползватели на оценката, те се препоръчителни.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 - Оценка на активите

| | | |
|----------------|--------------------------|--|
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.1 | Земеделски земи | гр. София, район Кремиковци, Малашевци, местност Герена |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.2 | Бензиностанция | гр. Русе, ул. Потсдам 15 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.3 | Газово хранилище | гр. Русе, ул. Потсдам 9 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.4 | Газово хранилище | гр. Добрич, бул. 25-ти септември |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.5 | Склад за газ | гр. София, ул. Резбарска 11 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.6 | Газостанция | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър |
| | Склад Видини кули | гр. София, район Подуяне, НПЗ Хаджи Димитър, ул. Градинарска 5 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.7 | Склад Модерно предградие | гр. София, ул. Адам Мицкевич 2 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.8 | Административна сграда | гр. София, ул. Солунска 2 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ 1.9 | Склад Сточна гара | гр. София, ул. Павлина Унуфриева 2 |

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 – Подробен снимков материал

Сертификати за оценителска правоспособност
Застраховки за професионална отговорност