



ИНЖЕНЕРИНГ СЕРВИЗ СОФИЯ ООД

30+

ГОДИНИ

Успехът е в отношението!

Независимост. Опит. Доверие.

ОЦЕНКА
на
100 % от собствения капитал
на „Актиос“ АЕ
към 31 декември 2021 г.

ул. Л. Каравелов № 1
София 1142
Тел.: 02 981 51 57; 981 51 67
Факс: 02 981 51 64
e-mail: office@essbg.com

РЕЗЮМЕ

ДО
Г-н Благой Палев
Изпълнителен директор
”Блокс Груп” АД
бул. „Александър Малинов“ 85,
ет.5, офис 15
гр. София, България

София, 26 април 2022 г.

Уважаеми г-н Палев,

В съответствие с поставеното от Вас задание, ние извършихме оценка на пазарната стойност на 100 % от капитала на „Актиос“ АЕ („Актиос“, „Дружеството“) и представяме нашите заключения в настоящия доклад. Оценката е изготвена, за да изрази становище за пазарната стойност към 31 декември 2021 г. при условие на действащо предприятие.

Ние разбираме, че „Блокс Груп“ АД („Блокс Груп“, „Възложителя“) притежава 8 879 обикновени акции (номинал 100 евро всяка) от капитала на Дружеството (дял от 100%) при придобиването на „Актиос“ АЕ. Оценката е предназначена да бъде използвана от Възложителя или негови пряко свързани лица за вътрешно управленски цели на Дружеството.

За целите на изготвянето на оценката са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които влизат в сила от 1 юни 2018 г.

Пазарна стойност се дефинира като *“оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда”*.

Когато стойността на компанията се определя, при условие на действащо предприятие, се приема, че купувачът и продавачът планират запазване на текущата дейност. Оценката на пазарната стойност, получена при условието на действащо предприятие, не представлява сумата, която би могло да бъде реализирана от предлагането на активите на дружеството на части на свободния пазар или от алтернативно им използване.

Нашият доклад се състои от:

- Настоящото Резюме, идентифициращо оценявания обект, характера и обхвата на проучването, и достигнатите заключения.

- Оценителски доклад, определящ целта и обхвата на оценката, описващ обекта на оценка, пазарен преглед, използваните техники за оценка и заключението за стойността.

Преди да формираме становище за стойността на компанията, направихме преглед на дружеството, проучихме дейностите му и условията на пазара, и отчетохме следните фактори:

- История и характер на бизнеса от неговото възникване;
- Сделки с акциите на дружества от сектора към датата на оценка;
- Финансово състояние на компанията към датата на оценката на база на анализа на нейните активи, инвестирания капитал и работен капитал и задължения;
- Очаквани резултати от дейността и стратегическа перспектива за компанията към датата на оценката, особено по отношение на печалбата и паричния поток.

Нашето проучване включваше преглед на предоставените отчети за финансовото състояние, отчети за доходите и други данни, които имат отношение към резултатите от дейността на компанията, и те бяха приети, като обективно представящи дейността и финансовото състояние на “Актиос“ АЕ към датата на оценката.

На 14 юли 2021 г. „Блокс Груп“ обявява придобиването на „Актиос“ АЕ, който е водещият оператор в грижата за възрастни в Гърция. След придобиването на Центъра за рехабилитация „Филоктитис“ в Атина и присъединяването на „Актиос“, „Блокс Груп“ затвърждава позицията си на водещ оператор в сферата на дългосрочните грижи в Гърция. Това обединение обхваща пълния спектър от услуги в грижата за възрастни хора.

Регистрираният капитал на “Актиос“ АЕ след придобиването е 100% притежаван от „Блокс Груп“ АД и се състои от 8 879 дяла всеки с номинална стойност от 100 евро. Регистрираният капитал има счетоводна стойност от 1 012 900 евро (записан капитал 887 900 евро и вноски от собствениците 125 000 евро) към 31 декември 2021 г. Придобития дял в собствения капитал на “Актиос“ АЕ представлява контролен пакет.

При сделката „Блокс Груп“ АД придобива и дългосрочни задължения на “Актиос“ АЕ в размер на 200 500 евро.

Дружеството отчита нетна загуба за 2021 г. в размер на 479 314 евро като загубата преди лихви, данъци и амортизация е в размер на 373 212 евро. Собственият капитал на „Актиос“ АЕ е отрицателен в размер на 389 005 евро.

Въз основа на направените анализи, изчисления и допускания пазарната стойност на 100% от собствения капитал на “Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г. е в **размер на 2 355 хил. евро, което при регистрирани 8 879 броя дялове се отразява в 265,27 евро стойност на един дял.**

Оценката е извършена на база на дисконтирани парични потоци при използването на финансови прогнози съгласно бизнес план на ръководството на Дружеството за периода.

Не сме проучвали правото на собственост или задълженията по отношение на оценяваната собственост, и по тези въпроси не се поема никаква отговорност.

Пазарната стойност, представена в настоящия доклад, се базира на посочените предварителни условия и изложените в настоящия доклад цели. Определената стойност не е валидна за други цели.

Представено с уважение,



Бойка Бончева

Управляващ съдружник

„Инженерингсервиз София“ ООД

Извършил проучването и изготвил доклада:



Никола Кедов

Съдържание

I. Преглед на Дружеството	5
II. Преглед на пазара	9
III. Финансови резултати и прогнози	12
IV. Оценителски подход и методология	15
V. Оценка	17
VI. Заключение за стойността	21

I. Преглед на Дружеството

"Актиос" АЕ е дружество, регистрирано в Гърция и със седалище и адрес на управление гр. Атина, ул. "Ipirou St. Agia Paraskevi" 17. Дружеството съгласно търговския регистър на страната е първоначално регистрирано на 30 май 2007 г.

Дружеството е регистрирано като Societe Anonyme (АЕ) или акционерно дружество с ограничена отговорност.

"Актиос" АЕ има едностепенна система на управление.

Ръководството на Дружеството в лицето на Съвета на директорите се състои от трима членове както следва:

- Константинос Панайотис Прускас - президент и главен изпълнителен директор;
- Илиан Георгиев Григоров;
- Благой Ангелов Палев.

Изпълнителния директор на "Актиос", Д-р Константинос Прускас поема супервизията на всички центрове за дългосрочна грижа на "Блокс Груп" в Югоизточна Европа.

"Актиос" АЕ съгласно предмета си на дейност предоставя здравни услуги и грижи за възрастни и хронично болни хора.

Предлагани услуги

"Актиос" има за цел предоставяне на висококачествена, дългосрочна грижа за възрастни хора, в която човешкият фактор е водещ. Дружеството ще адресира предизвикателствата, пред които е поставено поради Covid-19, и ще се фокусира върху осигуряването на професионални услуги и грижи за хората в Гърция и Югоизточна Европа.

"Актиос" е може би най-специализираният център за дългосрочни грижи за пациенти с деменция в Гърция. Той следва динамичен модел на функциониране, който е основан на действието и мобилността, а не пасивната грижа.

Дружеството разполага с оборудване, опит и човешки ресурси за справяне с фрактури на костите и сърдечни удари.

Бази на дружеството

При проектирането на "Актиос" са взети предвид научните знания и опит на нашия успешен персонал. Базите на дружествата са места пълни с цветове, светлина и музика. Декорацията непрекъснато се променя динамично, заедно с картини, осветление, обзавеждане и фотографии. По този начин се помага на живеещите в базите

да се ориентират във времето и мястото. Целта на екипите е да накарат живеещите там да се почувстват като в детска градина, място, изпълнено с живот и здраве.

Принципно учените твърдят, че възрастните хора трудно разбират и осмислят цветовете, които са базирани в сиво или други меки цветови нюанси. Освен това те предполагат, че яркочервените, оранжевите и жълтите цветове са по-добре видими от възрастните хора и насърчават дейностите. Топлите нюанси на червения и жълтия цвят осигуряват максимална стимулация за хората с деменция.

Дружеството разполага с 288 легла за настаняване и екип от над 130 болногледачи разпределени в следните бази, в района на Атика:

- "Актиос" гига за възрастни (17 Ipirou St. Agia Paraskevi) - 88 легла
- "Актиос" Алцхаймер (17 Ipirou St. Agia Paraskevi) - 38 легла
- Дворец на изкуствата грижа за възрастни (55 Pentelis St. Maroussi) - 52 легла
- "Актиос" Одигос (Varis Avenue, Vari Attikis) - 118 легла



Базите на дружеството разполагат с необходимите лицензии и разрешителни.

Основен персонал

В "Актиос" работят високоспециализирани учени и компетентни здравни специалисти. Моделът на работа в "Актиос" с хора с деменция (т.нар. подход на "Актиос" детска градина) е представен на конференции и образователни програми. Персоналът има множество признания в своята област и здравните заведения са предпочитани бази за провеждане на стажове, образователни среди, места за посещение и намиране на работа за нови учени.

Ключовият мениджърски екип в "Актиос" се състои от специалисти в областта на здравеопазването и дългосрочните грижи, които допринасят за разширяване на услугите и потенциала на дружеството да бъде най-големия доставчик на грижи в Гърция. Екипът работи на две нива. Първо, на организационно ниво, в зависимост от своя опит и позиция, участва в планирането, мониторинга и вземането на оперативни

решения. Второ, на структурно ниво, координира ежедневната работа на здравните заведения и прилага конкретни предписания и здравни протоколи.

В здравните заведения на "Актиос" работят:

- Медицински специалисти (невролог, пулмолог, интернисти и трудотерапевт лекар) - 8 служителя
- Специалисти по психо-социални практики (психолог-геронтолог, невропсихолози, психолози, социални работници, физиотерапевти, социолог, съветник по психично здраве) - 16 служителя
- Медицински сестри, Асистенти на медицинските сестри и Болногледачи (24 от тях са лицензирани) - 74 служителя
- Администрация, Кухненски персонал и Поддръжка- 36 служителя
- Специалисти клинични изпитвания - 2 служители

"Актиос" успява да координира работата на своя мултидисциплинарен екип чрез непрекъснато обучение, адекватно планиране на работния процес, създаване на среда поощряваща инициативата и кооперативността с цел максимизиране на ползите за всеки.

Собственост

Собствения капитал на "Актиос" АЕ след придобиването е 100% притежаван от "Блокс Груп" АД и се състои от 8 879 дяла всеки с номинална стойност от 100 евро. Регистрираният капитал има счетоводна стойност от 1 012 900 евро (записан капитал 887 900 евро и вноски от собствениците 125 000 евро) към 31 декември 2021 г.

"Блокс Груп" АД също е придобило и дългосрочни задължения на "Актиос" АЕ в размер на 200 500 евро.

Пандемия Ковид 19 - влияние

На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви пандемията коронавирус COVID-19 в резултат на което, в Гърция бяха въведени мерки за ограничаване на заразата, включително работа от вкъщи, временно затваряне на училища, университети, ресторанти, кина, театри, музеи и спортни съоръжения, търговци на дребно, с изключение на търговци на хранителни стоки, хранителни магазини и аптеки.

В резултат на наложените ограничения, беше нарушено нормалното функциониране на бизнесите от редица сектори на икономиката. Затруднени бяха доставките на суровини и материали от доставчици, експедициите към клиенти и осигуреността от работна ръка.

Почти всички предприятия, макар и в различна степен, се наложи да предприемат определени действия и мерки за пренастройване на организацията на

стопанската им дейност, трудовия режим на работа, бизнес комуникацията и други аспекти на взаимоотношенията с контрагенти, партньори и държавни институции.

"Актиос" АЕ продължава да осъществява стопанската си дейност без прекъсване и разполага с достатъчно по обем финансиране, за да посреща ликвидните си нужди.

Влиянието на пандемията върху дейността се изразява основно в блокирането на болнични легла в случай на заболяване на някой от възрастните обитатели на домовете за настаняване.

Заради пандемията през 2021г. в "Актиос" ползват по-малко от планираните легла, което намалява средната заетост на базата. Освен това са увеличени разходите за маски и ръкавици, поради регулаторни изисквания в страната.

II. Преглед на пазара

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от пазарната ситуация и регулаторната рамка в сектор Домове за настаняване и грижа за възрастни хора.

Макроикономически преглед

Реалният БВП в Гърция нарасна с 2,7% (на тримесечие) през 2021-Q3, отразявайки силно представяне на износа и значителен принос от частното потребление. Забележимото възстановяване на притока от туристи през лятото на 2021 г. помогна на икономиката да възстанови значителна част от предишните загуби поради негативното въздействие на пандемията COVID-19, докато индустриалният сектор се възстанови силно.

Очаква се неотдавнашната поява на варианта Omicron и свързаното с него затягане на ограничителните мерки да се отразят върху растежа през последното тримесечие на 2021 г., но се очаква въздействието му до голяма степен да изчезне през първото тримесечие на 2022 г. Като цяло се очаква реалният БВП да нарасне с 8,5% през 2021 г.

Предвижда се растежът през 2022 г. да бъде задвижван от инвестиции, подкрепени от „Плана за възстановяване и устойчивост“. Тъй като потребителските разходи се връщат към нивата си отпреди пандемията, частното потребление също се очаква да подкрепи растежа. Освен това се прогнозира, че външната среда ще остане благоприятна. По-специално се очаква туризмът да продължи да възстановява предишните си загуби, докато не се върне напълно към нивата си отпреди пандемията до края на прогнозния хоризонт. Като цяло се очаква реалният БВП да нарасне с 4,9% през 2022 г. и да се понижи до 3,5% през 2023 г.

Движена основно от цените на енергията, инфлацията на потребителските цени се повиши през последното тримесечие на 2021 г. Очаква се цените на електроенергията и горивата да достигнат пик през първото тримесечие на 2022 г. и да намалее по-късно през годината.

Прогнозира се високите енергийни разходи да преминат към останалите компоненти на потребителската кошница. Прогнозата за основна инфлация е 3,1% през 2022 г. и 1,1% през 2023 г. Натискът върху заплатите досега остава ограничен поради все още големия спад на пазара на труда. Властите обявиха увеличение на минималната работна заплата в средата на 2022 г., чийто размер ще бъде определен по-късно през годината и следователно не се взема предвид в тази прогноза.

Основните макроикономически показатели на страната са показани в таблицата по-долу:

В млрд. евро	2019		Процент годишна промяна						
	Текущи цени	% БВП	01-16	2017	2018	2019	2020	2021	2022
БВП	183.4	100.0	-0.2	1.3	1.6	1.9	-8.2	4.1	6.0
Частно потребление	127.0	69.3	0.0	1.9	2.3	1.9	-5.2	2.5	3.3
Публично потребление	36.1	19.7	0.4	-0.1	-4.2	1.2	2.7	2.2	-2.3
Бруто образуване на основен капитал	18.6	10.1	-3.9	8.1	-6.6	-4.6	-0.6	12.9	15.1
от който: оборудване	8.9	4.9	-2.1	23.3	-3.3	6.7	-7.1	13.4	14.6
Износ (продукти и услуги)	73.5	40.1	2.0	8.5	9.1	4.8	-21.7	9.1	14.8
Внос (продукти и услуги)	76.6	41.7	0.6	7.4	8.0	3.0	-6.8	6.3	6.8
БНД (дефлатор на БВП)	181.9	99.2	-0.3	1.3	0.9	2.2	-8.0	4.4	5.9
Принос към растежа на БВП:									
Вътрешно търсене			-0.3	2.2	-0.1	1.0	-3.1	3.7	3.7
Запаси			0.0	-1.1	1.4	0.1	0.7	0.0	0.0
Нетен износ			0.3	0.2	0.3	0.7	-5.8	0.4	2.3
Работна заетост			0.2	-0.5	1.4	1.2	-1.3	0.4	0.7
Ниво на безработица (а)			15.3	21.5	19.3	17.3	16.3	16.3	16.1
Възнаграждения на работещите / глава			1.3	1.5	1.8	1.0	0.0	1.3	2.0
Разходи за труд за единица, цялата икономика			1.8	-0.3	1.6	0.4	7.6	-2.3	-3.0
Реални разходи за труд (единица)			0.2	-0.7	1.7	0.2	9.2	-2.0	-3.8
Степен на спестяване на домакинствата (b) :									
БВП дефлатор			1.5	0.4	-0.1	0.2	-1.5	-0.3	0.7
Хармонизиран индекс на потребителските цени			2.2	1.1	0.8	0.5	-1.3	-0.2	0.6
Условия за търговия със стоки			-0.4	1.2	-1.2	-1.4	-2.8	-0.9	-0.9
Търговски баланс (стоки) (с)			-14.0	-11.3	-12.6	-13.1	-11.6	-13.0	-13.9
Текуща сметка баланс (с)			-8.4	-2.1	-3.6	-2.2	-7.8	-7.6	-5.3
Нетно кредитиране (+) или заемане (-) сумарен ред (с)			-6.7	-1.0	-2.4	-0.9	-6.2	-5.9	-3.5
Общ баланс на държавното управление (с)			-7.9	0.6	0.9	1.1	-9.7	-10.0	-3.2
Циклично коригиран бюджетен баланс (d)			-5.9	5.0	4.0	3.1	-4.1	-6.4	-2.1
Структурен бюджетен баланс (d)			3.8	4.7	4.6	2.0	-4.7	-6.6	-2.2
Брутен дълг на държавното управление (с)			135.5	179.2	186.2	180.5	205.6	208.8	201.5

(а) Eurostat дефиниция (b) брутно спестяване, разделено на коригирания брутен разполагаем доход (с) като % от БВП (d) като % от потенциален БВП

Преглед на пазара на услуги свързани с грижи за възрастни

Бързо застаряващото население в цяла Европа ще бъде най-големият дългосрочен двигател за растеж на пазара Домове за настаняване и грижа за възрастни хора. Очаква се делът на хората на възраст над 80 години да нарасне в цяла Европа и страните от югоизточна Европа. Прогнозите показват, че потенциалното натоварване на здравните системи може да бъде огромно.

Демографската промяна се дължи и на увеличаването на продължителността на живота - продукт на развитието на медицината и медицинските процедури. Очаква се и мъжете, и жените в цяла Европа сега да живеят 14-24 години след 65-годишна възраст.

Към 2018 г. разходите за здравеопазване за дългосрочни грижи в страните от ОИСР са измерени на около 1.5% от БВП. Към 2018 г. скандинавските страни, включително Холандия, Дания, Норвегия и Швеция, вече разпределят около 4.0% от БВП за дългосрочни грижи. Трендовете по отношение на населението в региона на Югоизточна Европа са особено благоприятни за пазара Домове за настаняване и грижа за възрастни хора.

Допълнително населението над 80 години непрекъснато нараства в Европа, разширявайки пазара на Домове за настаняване и грижа за възрастни хора. Ръстът на

населението от 80+ в Гърция и Румъния е съответно второ и трето по размер в Европейския Съюз.

Инфраструктурата в сектора Домове за настаняване и грижа за възрастни хора в региона на Югоизточна Европа е значително по-слабо развит в сравнение със западноевропейските страни.

Секторът на Домове за настаняване и грижа за възрастни хора се характеризира с наличието на частна собственост в много страни от Европейския съюз, което го прави лесно достъпен за частни инвеститори.

Операторите от частния сектор са доминиращи в Холандия, Германия и Великобритания, като последните се състоят от значителен брой доставчици с нестопанска цел. Големите общоевропейски оператори влизат в трансгранични транзакции и разширяват своя дял в страните от Европейския съюз. Според пазарни данни 65% леглата в сектора Домове за настаняване и грижа за възрастни хора в Европа се предоставят от по-малки оператори.

Югоизточна Европа предоставя уникална възможност за създаване на доминираща платформа за Домове за настаняване и грижа за възрастни хора, обслужваща региона.

	България	Гърция	Средно за Европейски съюз
Общо население (2020)	6,951,482	10,718,570	447,671,046
Население 65+ (2020)	1,504,088 21.64%	2,386,200 22.26%	92,079,878 20.57%
Население 80+ (2020)	338,305 4.87%	773,240 7.21%	26,605,968 5.94%
Очаквана продължителност на живота след 65 (2019)	10.1	16.7	16.3
Дял на възрастни хора, които живеят самостоятелно	33.80%	23.90%	32.10%
Среден размер на едно домакинство	2.3	2.6	2.3
Легла в домове за възрастни	2,000	4,000	3,843,000
Легла в домове за възрастни на 100,000 човека	30	40	750
Легла в домове за възрастни на 100,000 човека 80+	1.35	1.72	36.95
Хора страдащи от деменция (2018)	108,884 1.54%	213,678 1.99%	8,885,101 1.73%

Следва да се има предвид, че “Актиос“ АЕ няма конкуренция по отношение на Домове за настаняване и грижа за възрастни хора в района на Атика, който е и най-гъсто населения регион в Гърция, включващ столицата Атина.

III. Финансови резултати и прогнози

Финансови резултати

В този раздел са представени финансовите резултати на Дружеството на база на одитирани или неодитирани финансови отчети предоставени от “Актиос“ АЕ.

Прегледа обхваща периода от 31.12.2018 г. до 31.12.2021 г. Финансовите отчети на “Актиос“ АЕ са изготвен в съответствие с местните счетоводни стандарти.

Отчет за доходите	2 018 евро	2 019 евро	2 020 евро	2 021 евро
Приходи				
Приходи основна дейност	3 815 415	4 021 791	3 855 312	3 935 086
Други приходи	164 252	4 300		22 240
Общо приходи	3 979 667	4 026 091	3 855 312	3 957 327
Разходи				
Персонал	1 971 343	2 203 724	2 151 829	2 246 717
Храни и напитки	170 006	178 978	206 000	171 311
Медицински и консумативи	126 534	120 126	165 670	238 432
Външни медицински услуги	427 949	416 893	478 122	483 081
Поддръжка и консумативи	226 800	287 047	288 579	296 264
Маркетинг, ИТ и профес. услуги	41 400	47 991	48 068	52 570
Административни услуги	320 425	304 191	262 182	415 433
Наем	401 022	412 234	377 434	345 100
Амортизация	84 324	89 565	92 788	96 814
Други разходи	46 396	31 065		81 631
Финансови разходи	12 246	11 100	6 889	9 288
Общо разходи	3 828 445	4 102 914	4 077 561	4 436 640
Печалба/(загуба) преди данъци	151 222	-76 823	-222 250	-479 314
Корпоративни данъци				
Печалба/(загуба) за периода	151 222	-76 823	-222 250	-479 314

Реализираните маржове от дружеството през разглеждания период са представени в таблицата по-долу:

Показатели	2 018	2 019	2 020	2 021
Ръст на приходите в %		1.2%	-4.2%	2.6%
ППЛДА (ЕБИТДА) марж в %	6.2%	0.6%	-3.2%	-9.4%
Нетна печалба (NP) марж в %	3.8%	-1.9%	-5.8%	-12.1%

Приходите на дружеството се увеличават през 2021 г. но не успяват да покрият високия ръст на оперативните разходи през периода. Това води до намаление на ППЛДА до отрицателен резултат от 373 хил. евро за 2021 г.

Отчетите за финансовото състояние на дружеството е представен в таблицата по-долу:

Отчет за финансовото състояние	2 018 евро	2 019 евро	2 020 евро	2 021 евро
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	816 024	829 190	836 218	832 446
Нематериални активи	373 957	363 916	353 875	345 091
Нетекущи вземания	42 904	38 596	40 713	41 068
Общо нетекущи активи	1 232 885	1 231 702	1 230 806	1 218 604
Текущи активи				
Търговски вземания	246 330	246 687	313 128	240 786
Други вземания и аванси	70 170	62 000	62 077	44 483
Парични средства	8 696	8 293	17 385	18 575
Общо текущи активи	325 196	316 980	392 590	303 843
Текущи задължения				
Търговски задължения	470 813	479 704	429 612	445 120
Задължения към персонала	454 870	522 407	856 113	1 074 222
Аванси получени				22 723
Провизии и други задължения	167 817	158 614	171 963	168 887
Общо текущи пасиви	1 093 500	1 160 725	1 457 688	1 710 953
Нетни текущи активи	-768 303	-843 745	-1 065 098	-1 407 110
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни заеми	200 300	200 500	200 500	200 500
Общо нетекущи пасиви	200 300	200 500	200 500	200 500
ОБЩО НЕТНИ АКТИВИ	264 282	187 458	-34 792	-389 005
СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
Акционерен капитал	887 800	887 800	887 800	887 900
Вноски от собствениците				125 000
Други резерви	67 241	67 241	67 241	67 241
Печалби от минал период	-841 980	-690 759	-767 583	-989 832
Печалба за периода	151 221	-76 824	-222 249	-479 314
СК към собствениците	264 282	187 458	-34 792	-389 005
Неконтролно участие				
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	264 282	187 458	-34 792	-389 005

Дълготрайните материални активи включват предимно подобрения направени в наетите бази на дружеството и едно жилище (апартамент). Също така дружеството разполага с обзавеждане, компютри и друго оборудване необходимо за дейността.

Собствения капитал на дружеството намалява до минус 304 230 евро към датата на оценката. Според гръцкото законодателство капитала на дружеството следва да бъде увеличен до юни 2023 г. ако печалбата за 2022 г. не го покрие.

Представения финансов отчет на "Актиос" АЕ за 2021 г. не е заверен от одитор на Дружеството.

Финансови прогнози

Ръководството на дружеството е представило финансови прогнози на “Актиос“ АЕ, в които се съдържа прогноза за:

- приходите и разходите,
- отчет за финансовото състояние и
- прогнозен паричен поток

за периода 2021-2028 г. Финансовата прогноза е предоставена в Ексел модел Financial_model_Pipeline_Assets_(Aktios) R1, като основните отчети са показани в Приложение 1 към доклада.

Наличните легла – 288 бр. не са променени през прогнозния период.

Основните допускания, на които са базирани финансовите прогнози включват:

	2021	2022	2023	2024	2025
Налични легла	288	288	288	288	288
Оперативни дни през годината	365	365	365	365	365
Заетост на леглова база (%)	78.5%	85.0%	90.0%	90.0%	90.0%
Легло-дни през годината	20 792	22 522	94 608	94 608	94 608
Среден приход на легло (EUR)	43.0	45.5	48.0	49.0	49.0
Прогнозна инфлация (%)	0.0%	3.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Персонал на 1 пациент	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60
Среден брой персонал	136	147	156	156	156
Среден разход на персонал (евро/месец)	1 379	1 421	1 450	1 479	1 508

Ръководството на Дружеството е предприело конкретни стъпки за подобряване на финансовото състояние на “Актиос“ АЕ през 2022 г., включващи:

- Привличане на нови инвеститори на групово ниво.
В настоящия момент Блокс груп е пред финализиране на процедура по привличане на нови инвеститори и увеличаване на капитала на групово ниво с до 20 млн. евро. В тази връзка се планира да се увеличи капитала с до 1 млн. евро на Гръцкото дружество.
- Подобряване оперативната дейност на Актиос СА
Предприети са действия за увеличение на заетостта на легловата база и средната цена, което на годишна база ще се отрази в нарастване на приходите от дейността с EUR 200 хил в сравнение с 2021г. същевременно са предприети действия за оптимизиране на разходите (140 хил. евро от разходите за персонал и около 160 хил. евро за разходите дейността). В следствие на това се планира дружеството да отчете положителен резултат за 2022г.

IV. Оценителски подход и методология

База на стойността

За целите на изготвянето на оценката са приложени Българските стандарти за оценяване (БСО), които влизат в сила от 1 юни 2018 г. .

Пазарна стойност се дефинира като *“оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда”*.

Оценката е изготвена при допускане за действащо предприятие.

Дата на оценката е 31 декември 2021 г.

Методи за определяне на пазарната стойност

Подход на пазарните сравнения

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т. е. подобни) активи, пасиви или група активи и пасиви. Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват пазарни множители, получени от набор от сравними активи.

Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

Подход на базата на разходите

Подходът на базата на разходите отразява актуалната сума, която би се изисквала, за да се замени актива (възстановителна стойност). От гледна точка на даден пазарен участник продавач, цената, която ще се получи за определен актив, се основава на разходите на пазарен участник купувач за придобиването или построяването на актив заместител със сравнима полезност, коригирани с разходите за остаряването му. Това е така, защото пазарен участник купувач не би платил повече за даден актив от сумата, за която би могъл да замени годността на този актив.

Остаряването на даден актив включва физическо изхабяване, функционално (техническо) остаряване и икономическо (външно) остаряване. В много случаи към метода на възстановителната стойност се прибъгва при оценяването на справедливата стойност на материални активи, които се използват в комбинация с други активи или с други активи и пасиви.

Подход на базата на доходите

Подходът на базата на доходите превръща бъдещи суми (например парични потоци или приходи и разходи) в единна текуща (т. е. сконтирана) сума. При използването му оценката на справедливата стойност отразява текущите пазарни очаквания за тези бъдещи суми. Методите използвани при този подход включват дисконтирани парични потоци определящ настояща стойност, опционни модели, метод на допълнителна печалба и други.

Приложени методи за определяне на справедлива стойност

При определяне на пазарната стойност на 100 % от капитала на “Актиос“ АЕ и бяха приложени следните методи:

	Оценителски метод	Геотрейдинг АД
	Описание	Приложение
Приходен подход	Дисконтирани парични потоци Анализа на дисконтирани парични потоци е форма на приходния подход, при която стойността на бизнеса е равна на прогнозираните парични потоци и терминална стойност, дисконтирани със стойността на капитала.	ДПП е избран като основен метод. За определяне на терминалната стойност е приложен Gordon Growth.
	Пазарен подход	Пазарни множители на база на публични компании от сектора При този метод, стойността на бизнес се базира на анализа на релевантни пазарни множители на публични компании сравними с оценяваната.
	Пазарни множители на база на сравними транзакции При този метод, стойността на бизнеса се базира на анализа на релевантни пазарни множители от избрани транзакции включващи сравними на оценяваната компания.	Отчетен, но не приложен, поради липсата на сравнимост в идентифицирани скорошни сделки
Разходен подход	Нетна стойност на активите При този метод стойността на собствения капитал се базира на превишението на всички активи спрямо всички пасиви.	Отчетен, но не приложен поради спецификата на дейността - предоставяне на услуги

V. Оценка

Целта на настоящата оценка е да се определи пазарната стойност на инвестицията на “Блокс Груп“ АД в “Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г.

Имайки предвид гореизложеното и спецификата на гръцкия капиталов пазар, пазарната цена на акциите е определена на база на резултатите получени по метод на дисконтираните парични потоци.

Метод на дисконтираните парични потоци

Дисконтирането е форма на капитализиране, с която бъдещите парични потоци се превръщат в оценка на настоящата стойност. При прилагане на метода се отчита стойността на парите във времето. Обикновено при прилагането му се използват прогнози за приходите, оперативните разходи, амортизацията, данъците, капиталовите разходи и промените в оборотния капитал.

Основните допускания за прогнозните парични потоци на базата на очакванията на ръководството, историческото развитие, текущото състояние на пазара и тенденциите в индустрията са представени по-долу. Прогнозният период обхваща периода 2022-2026 г. Финансовите прогнози, на които е базиран метода са представени в Приложение № 1 към настоящия доклад.

За прилагането на метода, освен разработването на прогноза за паричните потоци е определена и дисконтова норма.

Дисконтова норма

В практиката са познати няколко метода за извеждането на дисконтов фактор, приложими в зависимост от използвания паричен поток. Обикновено при извеждане стойността на инвестирания капитал се използва модела на “средно претеглената стойността на капитала” (WACC).

$$WACC = (1-t) \times Rd \times \frac{g}{(1+g)} + E \times \left[1 - \frac{g}{(1+g)} \right]$$

където:

- Rd – лихвен процент (цена) на дълга, отговарящ на пазарните нива
- t – данъчна ставка за оценяваното предприятие
- g – процентно отношение на дълга в капиталовата структура
- E – стойност на капитала по модела CAPM,

Приложената формула за изчисление на CAPM е

$$E = Rf + CRP + \beta \times Rm + Cs$$

където:

- E = дисконтова норма по CAPM
- R_f = възвращаемост на безрисковите инвестиции
- CRP = странев риск
- β = риск на оценявания актив, получен чрез корелация на възвращаемостта на актива и тази на капиталовия пазар
- R_m = рискова премия за капиталови инструменти на конкретния пазар
- C_s = надбавка за специфичен риск на разглежданото дружество

За целите на настоящата оценка за изчислението на WACC са използвани:

Средно претеглената стойност на капитала				
Входящи данни	Символ	Описание	Източник	Стойност
Безрискова норма & премия за странови риск	R_f	Дългосрочна възвращаемост на ДЦК (10г.) в евро	Централна Банка на Гърция статистика	2.23%
Премия за пазарен риск	R_m	Проучване и налични публични проучвания	KPMG, EY, PWC проучвания	6.00%
Бета (без ливъридж)	β (unl)	Анализ на група публични компании от сектора	CapitalIQ	0.292
Бета (ре-ливъридж)	β (rel)	Beta (relevered) = beta (unlevered) * (1 + D/E)	Анализ на група публични компании от сектора	0.314
Дълг / собствен капитал	D/E	Капиталовата структура на публични дружества от сектора	Специфична за дружеството	10.00%
Специфичен риск за дружеството	C_s	Дружество регистрирало загуба за няколко периода	ЕСС проучване	4.40%
Модел на оценка на капиталови активи	R_e	$R_e = R_f + \beta(\text{rel}) \times R_m + \text{CRP} + C_s$	Изчисление, съгласно посочените по-горе данни	8.52%
Данъчна ставка	t	Данъчна ставка приложима в страната	Дирекция данъци към Министерство на финансите	24.00%
Цена на дълга	R_d		Централна Банка на Гърция статистика	4.70%
Собствен капитал / (Дълг + собствен капитал)	$E/(D+E)$	Капиталовата структура на публични дружества от сектора	Специфична за дружеството	90.91%
Дълг / (Дълг + собствен капитал)	$D/(D+E)$	Капиталовата структура на публични дружества от сектора	Специфична за дружеството	9.09%
Средно претеглената стойност на капитала	WACC	$WACC = R_e \times E / (D + E) + R_d \times (1 - t) \times D / (D + E)$	Изчисление, съгласно посочените по-горе данни	8.10%

Имайки предвид изложеното по-горе и направените изчисления, дисконтовата норма приета за целите на пазарната оценка е в размер на 8.1%.

Терминална стойност

Традиционно компаниите се създават за неограничен период от време. Тъй като прогнозата на бъдещите парични потоци за безкраен период е необективна, в практиката се е наложило използването на т.нар. терминална стойност, при която чистия паричен поток нараства с постоянен темп (g).

Прогнозирания паричен поток след отчитане на данъците към края на петата година е използван при изчисляването на т.нар. терминална стойност на бизнеса при допускането, че нетният паричен поток ще продължи да нараства с постоянен темп (g).

При изчислението на дисконтираната терминална стойност е използван т.нар. модел на Гордън (Gordon Growth):

$$= p \times \frac{(1 + g)}{(r - g)} \times d$$

където:

- p = нетен паричен поток през последната година (терминална)
- r = дисконтов фактор
- g = темп на растеж (за парични потоци след прогнозния срок)
- d = дисконтов фактор за последната година

Сумата на настоящите стойности на дисконтираните междинни парични потоци и терминалната стойност след това се събират, за да се достигне до стойността на собствен капитал.

При формирането на т.нар. терминална стойност е заложен след-прогнозен ръст в размер на 0.5% базиран на очакваната дългосрочна инфлация и ръст на БВП на Гърция съгласно прогнози на различни експерти в областта.

Нетен дълг

Нетния дълг включва дългосрочните и краткосрочните задължения на дружеството по банкови, междуфирмени заеми и лизинг, намалени с наличните паричните средства към 31 декември 2021 г. и е в размер на дългосрочен заем от собственика в размер на 200 500 евро и парични средства от 18 575 евро или нетен дълг от 181 925 евро.

Премия за контрол

Премията за контрол отчита способността за вземане на решения и промените, направени в резултат на упражняването на контрол. Определянето на премиите за контрол се определя количествено чрез всеки обоснован метод, но обикновено се изчисляват въз основа или на анализ на конкретните подобрения на паричните потоци или намаления на риска, свързани с упражняването на контрол, или чрез сравняване на наблюдаваните цени, платени за контролни дялове в публично търгувани ценни книжа, с публично търгуваната цена преди обявяването на такава сделка.

Отбив за липса на продаваемост

Отстъпките за липса на продаваемост (DLOM) се отнасят до метода, използван за изчисляване на стойността на частни акции или дялове. Теорията зад DLOM е, че съществува отстъпка за оценка между акции, които се търгуват публично и по този начин имат пазар, и пазара на частни акции, които често имат малко, ако изобщо има пазар.

Използвани са различни методи за количествено определяне на отстъпката, която може да бъде приложена, включително метода на ограничените акции, метода на първично публично предлагане и други опционни модели.

Нашето изследване показва, че премията за контрол и отбива за липса на продаваемост биха се изключили взаимно (компенсирани или нетирани) в значителна степен, подари което не са прилагани в настоящата оценка.

Обобщените резултати от оценката по метода на дисконтираните парични потоци са представени на таблицата по-долу:

АКТИОС АЕ		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
ДИСКОНТИРАНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ		2022	2 023	2 024	2 025	2026	Терм.
		Прогноза	Прогноза	Прогноза	Прогноза	Прогноза	стойност
Приходи	евро	4 557 443	5 090 667	5 196 723	5 196 723	5 302 778	
ППЛДА (ЕВИТДА)	евро	282 608	458 158	478 374	405 849	423 192	
Печалба/(Загуба) преди данъци	евро	163 599	339 149	359 365	286 840	304 183	307 225
Намаленис: Данъци върху печалбата	евро	-4 916	-81 396	-86 247	-68 842	-73 004	-73 734
Увеличение: Разходи за амортизация	евро	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009
Промени в оборотния капитал	евро	-300 357	-347 129	-330 503	-28 917	603	0
Капиталови разходи	евро	0	0	0	-119 009	-119 009	-119 009
Паричен поток към собствения капитал	евро	-22 665	29 634	61 623	189 081	231 782	233 491
Среднопретеглена цена на капитала		8.10%					
Растеж в терминалния период		0.50%					
Период на дисконтиране		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	
Дисконтов фактор		0.9618	0.8897	0.8231	0.7614	0.7043	
Настояща стойност на паричните потоци		-21 799	26 366	50 720	143 966	163 254	
		362 507					
Терминална стойност (TV)	евро	3 087 611					
Настояща стойност на TV	евро	2 174 738					
	евро	2 537 245					
Неоперативни активи	евро	0					
Дълг	евро	-200 500					
Парични средства	евро	18 575					
Пазарна стойност на 100% от собствения капитал	евро	2 355 320					
Корекции							
Премия за контрол		0.0%		0			
Отбив за липса на продаваемост		0.0%		0			
Пазарна стойност на собствения капитал (след корекции)	евро	2 355 320					

Анализ на чувствителността на резултатите по ДПП в зависимост от промяната на дисконтовата норма и след прогнозния ръст е показан в таблицата по-долу:

	7.10%	7.60%	8.10%	8.60%	9.10%
0.10%	2 645 962	2 428 340	2 238 360	2 071 135	1 922 865
0.30%	2 723 128	2 494 344	2 295 340	2 120 726	1 966 335
0.50%	2 804 972	2 564 067	2 355 320	2 172 765	2 011 827
0.70%	2 891 930	2 637 832	2 418 541	2 227 440	2 059 485
0.90%	2 984 499	2 716 001	2 485 275	2 284 954	2 109 468

VI. Заключение за стойността

На базата на направените допускания и изчисления и анализи представени в предишните раздели на доклада е определена пазарната стойност на 100 % от капитала на “Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г. Резултатите от двата използвани метода: метод на дисконтираните парични потоци и метод на пазарните множители са интерпретирани в съотношенията посочени в таблицата по-долу при извеждане на крайното становище за пазарна стойност.

Въз основа на направените анализи, изчисления и допускания пазарната стойност на 100% от собствения капитал на “Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г. е в **размер на 2 355 хил. евро, което при регистрирани 8 879 броя дялове се отразява в 265,27 евро стойност на един дял.**

Настоящият доклад за оценка не е предхождан от правен анализ и не се поема отговорност по правни въпроси. Заключението за пазарната стойност, изложено в настоящия доклад, се основава на предварителните условия и заявената цел. Анализът е проведен в съответствие с общоприетите стандарти за оценяване.

Оценката е извършена въз основа на информация, предоставена от ръководството на “Актиос“ АЕ и “Блокс Груп“ АД както и публична информация и е предназначен за ползване от възложителя. По време на изготвянето на оценката ни бяха представени, както финансови данни, така и оперативна и планова информация.

Ние се позовавахме на тези данни без независима верификация или потвърждение. Като част от анализа за нуждите на настоящата оценка, не сме извършвали одит или дю дилидънс на тези данни. Съответно, не даваме становище или друга форма на уверение по отношение на тези данни.

Настоящият доклад не е предназначен за по-нататъшно разпространение или публикуване, нито да бъде използван, дори в съкратена форма, за цел, различна от посочената в договора между Възложителя и „Инженерингсервиз София“ ООД, без писменото разрешение на „Инженерингсервиз София“. Като автор на настоящия доклад „Инженерингсервиз София“ не поема никаква отговорност или задължение за загуби, претърпени от ръководството или акционерите, или други страни в резултат на нарушаване на разпоредбите в настоящия параграф. Придружаващите условия и уговорки са неразделна част от нашия оценителски анализ.

Приложения

Списък на приложенията:

Приложение № 1: Финансови прогнози за дисконтирани парични потоци

Приложение № 2: Представително писмо

Приложение № 3: Допускания и ограничаващи условия

Приложение № 4: Общи условия

Приложение № 5: Сертификати

Приложение № 1 Финансови прогнози за дисконтирани парични потоци

BALANCE SHEET

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Non-current assets									
Land	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Property, plant and equipment	836 218	752 596	668 974	585 353	501 731	418 109	334 487	250 865	167 244
Investment properties	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Assets in the process of acquisition and prepayments	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intangible assets	353 875	318 488	283 100	247 713	212 325	176 938	141 550	106 163	70 775
Right of use of assets	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investment in associates	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Investments	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Goodwill	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Non-current receivables	40 713	40 713	40 713	40 713	40 713	40 713	40 713	40 713	40 713
Deferred tax asset	0	34 347	0	0	0	0	0	0	0
Total non-current assets	1 230 806	1 146 144	992 788	873 778	754 769	635 759	516 750	397 741	278 731
Current assets									
Inventories	0	22 835	34 896	48 724	66 319	66 319	67 672	67 672	67 672
Trade accounts receivable	313 128	305 867	343 958	407 253	433 060	433 060	441 898	441 898	441 898
Government grants	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loans given	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other receivables & prepayments	62 077	53 680	68 362	152 720	155 902	155 902	159 083	159 083	159 083
Intercompany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cash and cash equivalents	17 385	9 361	(13 304)	16 330	77 953	386 044	736 836	1 039 870	1 284 616
Total current assets	392 590	391 742	433 912	625 028	733 234	1 041 325	1 405 490	1 708 524	1 953 270
Current liabilities									
Short-term borrowings	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Current portion of loans and borrowings	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lease liabilities	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Trade accounts payable	429 612	423 053	399 439	350 345	195 862	179 632	182 579	184 218	185 890
Salaries payable & social contributions payable	856 113	816 255	550 525	386 516	250 884	234 577	239 268	244 053	248 935
Income tax payable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other taxes payable	0	2 000	2 137	2 316	2 359	2 395	2 440	2 478	2 516
Prepayments received	0	71 573	82 034	91 632	93 541	93 541	95 450	95 450	95 450
Accruals and other amounts payable	171 963	168 064	211 288	228 967	233 210	236 794	241 179	244 908	248 712
Total current liabilities	1 457 688	1 480 945	1 245 423	1 059 776	775 856	746 939	760 916	771 107	781 503
Net current assets	(1 065 098)	(1 089 203)	(811 511)	(434 748)	(42 622)	294 386	644 574	937 417	1 171 767
Non-current liabilities									
Long-term loans and borrowings	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500
Lease liabilities	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Retirement benefit obligations	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deferred tax liability, net	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total non-current liabilities	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500	200 500
TOTAL NET ASSETS	(34 792)	(143 559)	(19 223)	238 530	511 647	729 645	960 824	1 134 658	1 249 998
EQUITY									
Share capital	887 800	887 800	887 800	887 800	887 800	887 800	887 800	887 800	887 800
Share premium	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mezzanine	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Revaluation reserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Special reserves (taxable upon distribution)	0	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)	(0)
Other reserves	67 241	67 241	67 241	67 241	67 241	67 241	67 241	67 241	67 241
Retained earnings	(767 583)	(989 833)	(1 098 600)	(974 265)	(716 512)	(443 394)	(225 396)	5 783	179 616
Profit for the period	(222 250)	(108 767)	124 335	257 753	273 117	217 998	231 179	173 834	115 341
Equity attributable to owners of the Company	(34 792)	(143 559)	(19 224)	238 529	511 646	729 645	960 824	1 134 657	1 249 998
Non-controlling interests	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL EQUITY	(34 792)	(143 559)	(19 224)	238 529	511 646	729 645	960 824	1 134 657	1 249 998

Прогнозен отчет за доходите 2021-2028

INCOME STATEMENT

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Revenues									
Sales - main activity	3 855 312	3 976 265	4 557 443	5 090 667	5 196 723	5 196 723	5 302 778	5 302 778	5 302 778
Less: Rebates and clawback	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other sales	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total revenues	3 855 312	3 976 265	4 557 443	5 090 667	5 196 723	5 196 723	5 302 778	5 302 778	5 302 778
Other income	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Expenses									
Gross salary, social contributions and benefits	2 151 829	2 244 702	2 477 361	2 705 612	2 759 724	2 814 919	2 871 217	2 928 642	2 987 215
Food & beverage	206 000	268 093	295 901	323 141	329 603	336 196	342 919	349 778	356 773
Medication and consumables	165 670	185 603	204 855	223 713	228 187	232 751	237 406	242 154	246 997
Third party medical fees	478 122	321 897	368 946	412 112	420 698	420 698	429 284	429 284	429 284
Maintenance & utilities	288 579	288 000	293 441	302 672	308 726	314 900	321 198	327 622	334 175
Marketing, IT and Professional Services	48 068	51 691	59 247	66 179	67 557	67 557	68 936	68 936	68 936
General administration	262 182	270 386	205 085	229 080	233 853	233 853	238 625	238 625	238 625
Rent	377 434	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000	370 000
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impairment of financial assets	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Other expenses	0	0	0	0	0	0	0	0	0
EBITDA	(122 572)	(24 105)	282 608	458 158	478 374	405 849	423 192	347 738	270 774
Depreciation & amortization	92 788	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009
Finance costs	6 889	0	0	0	0	0	0	0	0
Profit before tax	(222 250)	(143 115)	163 599	339 149	359 365	286 840	304 183	228 728	151 764
Income tax expense	0	(34 347)	39 264	81 396	86 247	68 842	73 004	54 895	36 423
PROFIT FOR THE PERIOD	(222 250)	(108 767)	124 335	257 753	273 117	217 998	231 179	173 834	115 341

Прогнозен отчет за паричните потоци 2021-2028

STATEMENT OF CASH FLOWS

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Profit before taxation	0	(143 115)	163 599	339 149	359 365	286 840	304 183	228 728	151 764
Adjustments for:									
Depreciation & amortization	0	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009	119 009
Provisions	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interest expense	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adjustment to loans written down	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Profit before taxation working capital changes	0	(24 105)	282 608	458 158	478 374	405 849	423 192	347 738	270 774
Decrease / (Increase) in Inventories	0	(22 835)	(12 062)	(13 828)	(17 595)	0	(1 353)	0	0
Decrease / (Increase) in Trade accounts receivable	0	7 261	(38 091)	(63 295)	(25 807)	0	(8 838)	0	0
Decrease / (Increase) in Other receivables & prepayments	0	8 397	(14 682)	(84 358)	(3 182)	0	(3 182)	0	0
Decrease / (Increase) in Government grants	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Increase / (Decrease) in Trade accounts payable	0	(6 559)	(23 614)	(49 094)	(154 482)	(16 230)	2 947	1 639	1 672
Increase / (Decrease) in Salaries payable & social contributions payable	0	(39 857)	(265 730)	(164 009)	(135 632)	(16 307)	4 692	4 785	4 881
Increase / (Decrease) in Other taxes payable	0	2 000	137	179	43	36	44	38	38
Increase / (Decrease) in Prepayments received	0	71 573	10 461	9 598	1 909	0	1 909	0	0
Increase / (Decrease) in Other amounts payable	0	(3 899)	43 224	17 678	4 243	3 585	4 385	3 729	3 804
Cash generated from operations	0	(8 024)	(17 749)	111 029	147 871	376 932	423 796	357 929	281 169
Corporate income tax paid	0	0	(4 916)	(81 396)	(86 247)	(68 842)	(73 004)	(54 895)	(36 423)
Net cash from operating activities	0	(8 024)	(22 665)	29 634	61 623	308 091	350 792	303 035	244 746
Investing activities									
Purchases of property, plant and equipment	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proceeds on disposal of property, plant and equipment	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Payments for acquisition of investment properties	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Payments for acquisition of intangible fixed assets	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Payments for acquisition of subsidiary	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proceeds from disposal of subsidiary	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Loans given	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repayments of loans given	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividends received	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Interest received	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net cash from investing activities	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Financing activities									
Interest paid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividends paid	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proceeds from issuing equity	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proceeds from mezzanine	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proceeds from loans and borrowings	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Repayments of loans and borrowings	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
Repayment of lease liabilities	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intercompany	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net cash from other financing activities	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Net cash from financing activities	0	(0)	0	0	0	0	0	0	0
Net change in cash and cash equivalents	0	(8 024)	(22 665)	29 634	61 623	308 091	350 792	303 035	244 746
Opening cash and cash equivalents	0	17 385	9 361	(13 304)	16 330	77 953	386 044	736 836	1 039 870
Effect of foreign exchange rate changes	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Closing cash and cash equivalents	17 385	9 361	(13 304)	16 330	77 953	386 044	736 836	1 039 870	1 284 616

Приложение № 2 Представително писмо

[БЛАНКА НА „Блокс Груп“ АД]

На вниманието на:

Бойка Бончева

Управител

„Инженерингсервиз София“ ООД

ул. Любен Каравелов № 1

гр. София

Относно: Представително писмо

Уважаема госпожо Бончева,

С настоящото писмо потвърждаваме, доколкото ни е известно и съгласно нашите убеждения и знания, следните твърдения, които изразихме във връзка с ангажимента на „Инженерингсервиз София“ ООД (наричано за краткост „Изпълнител“) за изготвяне на пазарна оценка на 100% от капитала на „Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г. съгласно задание то „Блокс Груп“ АД

1. Ние сме предоставили цялата съществена финансова и друга информация, която смятаме, че е необходима и от значение за осъществяване на вашата работа. Тази информация е пълна, точна и вярна във всички съществени аспекти към датата на това писмо.
2. Не съществува информация, която да не Ви е била предоставена, и която би могла да окаже съществено влияние върху вашата работа свързана с пазарна оценка на 100% от капитала на „Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г.
3. Отговорността за прогнозите, предвижданията и допусканията, използвани за целите на оценката, е изцяло наша и потвърждаваме, че те са основателни при настоящите обстоятелства и към датата на оценката представляват най – точната преценка, която ръководството на „Блокс Груп“ АД може да направи за бъдещото развитие на събитията.

4. Разбираме, че като част от вашия ангажимент, вие не сте извършили независима проверка или одит на информацията, която ви е била предоставена, както и проверка на нейната точност и достоверност.

5. Ние потвърждаваме нашето разбиране, че събитията често не се случват както са прогнозирани и обикновено съществува разлика между прогнозираните и действителните резултати, като понякога тези различия могат да бъдат съществени.

6. Ние потвърждаваме, че вие не носите отговорност при предоставянето от нас на вашият окончателен доклад и/или части от него на трети страни или цитиране на доклада в документи, предоставяни на трети страни, с изключение на посочените в доклада.

Ние прочетохме работния вариант на доклада Оценка на оценка на пазарната стойност на 100% от капитала на „Актиос“ АЕ към 31 декември 2021 г. от 28 Април 2022 г. и потвърждаваме, че по наше мнение той не съдържа фактологични грешки или съществени неточности и пропуски.

Ние приемаме доклада за оценка от наша страна в съответствие с горните потвърждения и даваме съгласието си да бъде издаден окончателен доклад.

С Уважение,

Благой Палев

Изпълнителен директор

/Подпис и печат на дружеството/



Приложение № 3 Допускания и ограничаващи условия

1. Доколкото ни е известно, всички данни, включително, ако има такива - историческите финансови, на които сме разчитали при достигане до становищата и заключенията или сме изложили в настоящия доклад, са достоверни и коректни. Въпреки че са събрани от източници, които считаме за надеждни, не се дава гаранция и не се поема отговорност за истинността или точността на данните, становищата или преценките, представени от други, които са били използвани в настоящия анализ.
2. Не се поема отговорност по въпроси от правен характер. Не е извършвано проучване на правото на собственост или на задължения срещу оценяваната собственост.
3. Стойността или стойностите, представени в този доклад се основават на допусканията посочени тук.
4. Датата на оценката, към която изразените заключения и становища се прилагат, е посочена в доклада. Становището за цената, представено в настоящия доклад, се основава на статуса на икономиката и покупателната сила на валутата, заявени в доклада, към датата на оценката.
5. Настоящият доклад е изготвен за заявената цел или цели и не е предназначен или валиден за някаква друга цел.
6. Притежаването на настоящия доклад или на копие от него не носи със себе си правото на публикуване. Никаква част от настоящия доклад (по-специално, някое заключение, идентичността на някои лица, подписали или свързани с настоящия доклад или фирмите, с които те са свързани, или някакво позоваване на професионални асоциации или организации, с които те са свързани или указанията, дадени от тези организации) няма да се разпространява на трети страни чрез проспекти, реклама, връзки с обществеността, новини или други средства за комуникация без писменото съгласие и одобрение на „Инженерингсервиз София“ ООД.
7. Не се поема отговорност за настъпили промени в стойностите в следствие на изменения в икономическата ситуация в резултат на икономическите процеси, които не могат да бъдат предвидени по време на процеса на оценяване и могат да имат влияние върху стойността на активите.

Приложение № 4 Общи условия

Услугите, предоставени от „Инженерингсервиз София“ ООД бяха осъществени в съответствие с признати професионални стандарти за оценяване. Действахме като независими изпълнители. Нашето заплащане по никакъв начин не е свързано със заключенията за стойността. Ние приемаме, без независима проверка, точността на предоставените ни данни. Всички файлове, работни документи или документи, разработени по време на заданието, ще бъдат наша собственост. Ние ще запазим тези данни най-малко пет години.

Нашата оценка е валидна само целта, заявена в нея. Всяка друга употреба или упование от вас или трета страна са невалидни. Можете да давате нашия доклад в неговата цялост на заинтересовани трети страни извън вашата организация, които има нужда да знаят. Ние, ще запазим конфиденциалността на всички разговори, предоставените ни документи и нашия доклад. Тези условия могат да се изменят само писмено от двете страни.

Приложение № 5 Оценителски сертификати



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 906700026 от 25 октомври 2019 год.

„ИНЖЕНЕРИНГСЕРВИЗ – СОФИЯ” ООД

гр. София, ул. „Любен Каравелов” № 1, Столична община

ЕИК 010651178

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции,
други активи,
земеделски земи и трайни насаждения**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Протокол № 147 от 22 октомври 2019 г. на Управителния съвет на КНОБ.



Светла Дерменджиева

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛЪОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. ЦАНКА ИВАНОВА ЛУКАНОВА - БОНЧЕВА - УПРАВИТЕЛ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100032 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100208 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

2. БОЙКА ИВАНОВА БОНЧЕВА - УПРАВИТЕЛ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100031 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100207 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100021 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

- № 700100006 от 14.12.2009 год. за оценка на други активи, включително произведения на изкуството, които не са движими културни ценности

(ново и съвременно българско изобразително изкуство и антиквариат)

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. НИКОЛА БОРИСОВ КЕДОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100194 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 400100012 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100086 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100007 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

2. АНКА АНДОНОВА СТОЙКОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100178 от 14.12.2009 год.

за оценка на машини и съоръжения

3. АТАНАС ПАНАЙОТОВ ГИНДЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 500100171 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

- № 600100018 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови институции

4. ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВА НИКОЛОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100484 от 14.12.2009 год.

за оценка на недвижими имоти

5. АЛЕКСАНДЪР КИРИЛОВ ПАНДЕЗОВ

Сертификат за оценителска правоспособност № 100100997 от 14.12.2009 год.

за оценка на недвижими имоти

6. МАРИЕТА МИЛКОВА ПОПОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 400100070 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения

- № 500100381 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

7. КИРИЛ ГЕОРГИЕВ ГЪЛБАЧЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101300 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100484 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

8. ПЕТЯ ИВАНОВА СИЛЯНОВА

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100493 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 500100184 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

9. НИКОЛАЙ ВЪРБАНОВ МИХНЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100101193 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100436 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения

- № 500100392 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

10. АНГЕЛ ИВАНОВ БОГДАНОВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100102167 от 17.11.2014 год. за оценка на недвижими имоти

- № 300100767 от 17.11.2014 год. за оценка на машини и съоръжения

- № 810100497 от 23.03.2015 год. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения

11. АТАНСКА НИКОЛОВА ПЕНЕЛОВА

Сертификат за оценителска правоспособност № 300100881 от 23.10.2017 год.

за оценка на машини и съоръжения

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролърите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.

- трудово-правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.