

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП” и ЗК „Български имоти” АД от 30.09.2011 г.

Общо резерви и задължения	289 317
В т.ч.:	
Брутни застрахователни резерви	239 814
Задължения	49 503
Нетна стойност на активите (Собствен капитал)	67 097

4.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА СТОЙНОСТТА

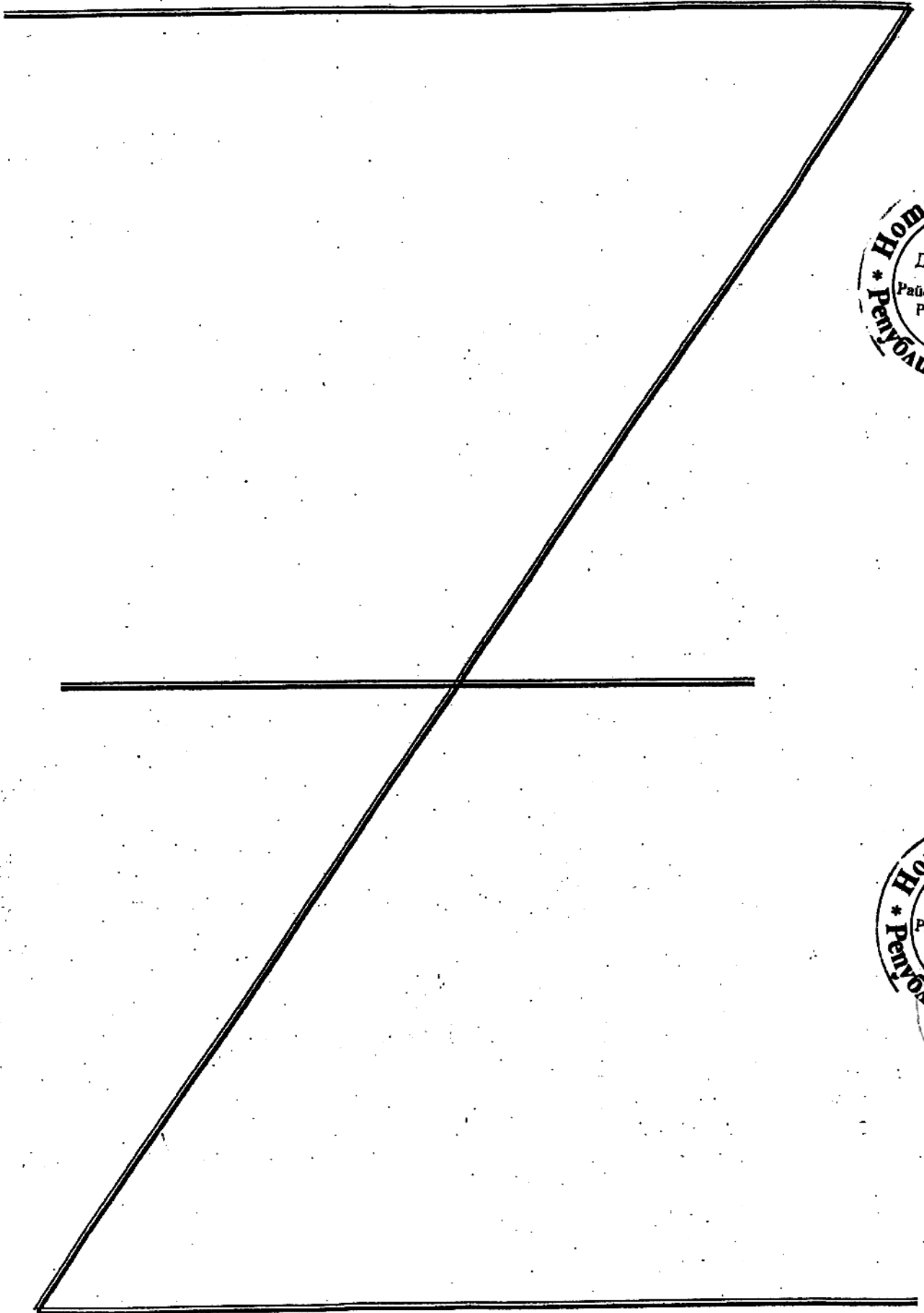
Предпоставките, при които е извършена оценката са свързани с подразбирането, че компанията „Булстрад Виена Иншурънс Груп” АД е действащо предприятие, което е предпоставка да се направят допускания за определяне на тежестта на използваните методи за определяне на справедливата стойност на собствения капитал.

Методът „Дисконтирани чисти парични потоци” (ДЧПП), почива на хипотезата, че стойността на едно предприятие зависи от размера на неговите бъдещи доходи, които то е в състояние да генерира за своите собственици. Той дефинира, че справедливата стойност на собствения капитал на дружеството е дисконтираната стойност на разумно очакваните бъдещи доходи, които собствениците действително ще получат, ако се сбъдне бизнес прогнозата, на основата на която тези доходи са определени. Поради което на този метод е определена тежест от 45%.

Методът „Пазарни множители на дружества аналози” е приложен на база европейски аналози, поради отсъствие на активна търговия, в съпоставими обеми от акции, на българския фондов пазар, с аналогични дружества, през последното полугодие на 2011 г. Независимо, че за избраните аналози са извършени корекции за постигане на съпоставимост на ползваните показатели, следва да се отчита, че при този метод не е възможно да се постигне достатъчно справедливо отразяване на степента на влияние на макроикономическата рамка на съответната страна, върху развитието на конкретния застрахователен пазар. Характерно за този метод е, че неговото прилагане е свързано с експертни допускания и корекции на оценителя, понеже в повечето случаи дружествата аналози са по-скоро сходни, отколкото идентични на оценяваната компания. Посоченото е основание да бъде дадена тежест в размер на 30%, която следва да е по-ниска от тази на предходния метод.

Методът „Нетна балансова стойност на активите” е построен на разходния принцип на оценяване, който се преценява, че за застрахователни компании не отчита достатъчно справедливо техния бизнес потенциал като действащото предприятие. В допълнение ще посочим и факта, че нематериалните активи и активи като имоти, машини съоръжения и оборудване, са преоценявани в период, различен от определената ефективна дата на настоящата оценка. Поради посоченото се счита, че неговата тежест следва да бъде най-малка в сравнение с останалите методи и е определена в размер на 25%.

Извеждането на справедливата стойност на собствения капитал е таблично представен, както следва:



Жен
ДЖИ
Район на дед
Р.С.СОФ
Република Б

2
ДЖИ
Район на о
Р.С.С
Република Б

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА
ИНШУРЪНС ГРУП“ и ЗК „Български имоти“ АД от 30.09.2011 г.

БУЛСТРАД ВИГ АД	Стойност	Тегло	Претеглена стойност
	х. лв.	%	х. лв.
МЕТОД ДИСКОНТИРАНИ ЧИСТИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	312 021	45%	140 410
МЕТОД НЕТНА БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	67 097	25%	16 774
МЕТОД ПАЗАРНИ МНОЖИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВА АНАЛОЗИ	254 266	30%	76 280
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	х	100%	233 464
Брой акции	бр.		2 743 542
Стойност на една акция	лв.		85.10

Така **справедливата стойност на собствения капитал** на ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, определена въз основа на данни към 30.06.2011 г. е:

233 464 хил. лв.

(двеста тридесет и три милиона четиристотин и шестдесет и четири хиляди лева)

Справедливата стойност на една акция от собствения капитал на ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ АД, определена въз основа на данни към 30.06.2011 г. е:

85.10лв.

(осемдесет и пет лева и 10 стотинки)

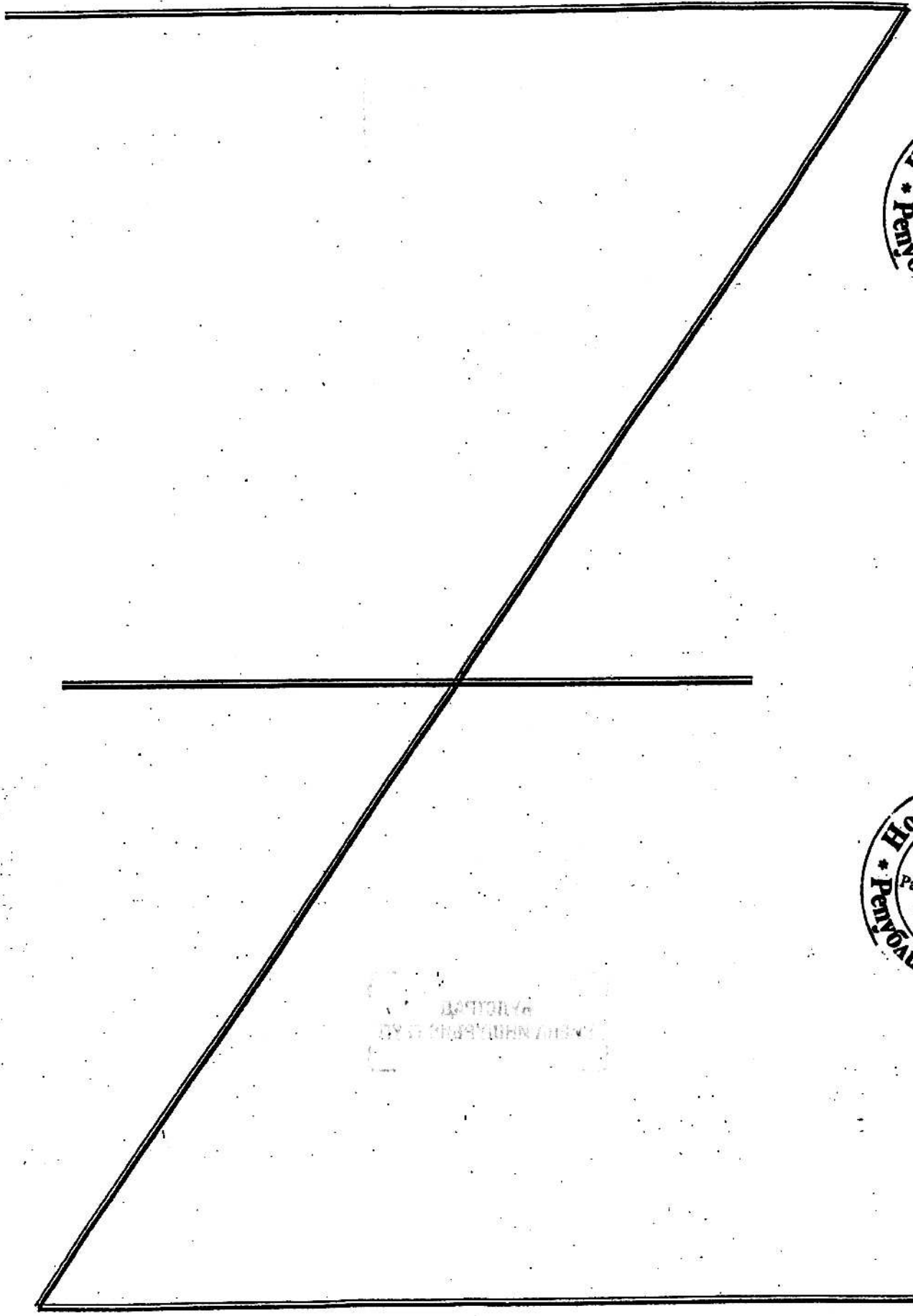
Изпълнителен директор:

Румен Янчев

**БУЛСТРАД
ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП**

Изпълнителен директор:

Клаус Мюледер



Номер
ДЖ
Район № 9
Р.С. ССФР
Республика Б

Номер
Же
ДЖИ
Район № 9
Р.С. ССФР
Республика Б

ДАТЧОНА
БЭ 9 00000000000000000000

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

към Договор за вливане между ЗАД „БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП“ и ЗК „Български имоти“ АД от 30.09.2011 г.

Предварителен проект за разпределение на новите акции в капитала на Приемащото дружество сред акционерите в Преобразуващото се дружество

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Брой акционери в ЗК "Български имоти" АД	Брой пригледани акции от един акционер на ЗК "Български имоти" АД	Точен брой акции, на който всеки акционер на ЗК "Български имоти" АД от съответния ред има право от капитала на ЗК "Булстрад" след според съотношение на замана: 21.94572 : 1*	Брой акции, който всеки акционер на ЗК "Български имоти" има право от капитала на ЗК "Булстрад" след заключване към най-близкото цяло число**	Номинална стойност на акциите, които акционерите на ЗК "Български имоти" АД ще получат от капитала на ЗК "Булстрад" / в лева/	Общо акции, на които акционерите на ЗК "Български имоти" АД от съответния ред имат право от капитала на ЗК "Булстрад"	Агрегирана номинална стойност на акциите, които акционерите на ЗК "Български имоти" АД от съответния ред ще получат от капитала на ЗК "Булстрад" / в лева/	Разлика от закръглянето - на една акция от капитала на ЗК "Булстрад"	Вземания на ЗК "Булстрад" от един акционер /в лева/***	Вземания на "Булстрад" от всички акционери на съответния ред /в лева/	Дължими парични компенсации от ЗК "Булстрад" на един акционер /в лева/****	Дължими парични компенсации от ЗК "Булстрад" на всички акционери на съответния ред /в лева/
1	3	0,13670	1	10,00	1	10,00	-0,86330	73,46	73,46		
126	5	0,22783	1	10,00	126	1 260,00	-0,77217	65,71	8 279,20		
16	10	0,45567	1	10,00	16	160,00	-0,54433	46,32	741,12		
2	15	0,68350	1	10,00	2	20,00	-0,31650	26,93	53,86		
2	20	0,91134	1	10,00	2	20,00	-0,08866	7,54	15,09		
30	30	1,36701	1	10,00	30	300,00	0,36701			31,23	936,93
2	33	1,50371	2	20,00	4	40,00	-0,49629	42,23	84,46		
1	35	1,59484	2	20,00	2	20,00	-0,40516	34,48	34,48		
2	40	1,82268	2	20,00	4	40,00	-0,17732	15,09	30,18		
1	45	2,05051	2	20,00	2	20,00	0,05051			4,30	4,30
2	50	2,27835	2	20,00	4	40,00	0,27835			23,69	47,37
3	60	2,79402	3	30,00	9	90,00	-0,26598	22,63	67,90		
12	100	4,55670	5	50,00	60	600,00	-0,44330	37,72	452,68		
2	103	4,69340	5	50,00	10	100,00	-0,30660	26,09	52,18		
1	131	5,96927	6	60,00	6	60,00	-0,03073	2,61	2,61		
1	140	6,37938	6	60,00	6	60,00	0,37938			32,28	32,28
1	195	8,88556	9	90,00	9	90,00	-0,11444	9,74	9,74		
2	200	9,11339	9	90,00	18	180,00	0,11339			9,65	19,30
1	210	9,56906	10	100,00	10	100,00	-0,43094	36,67	36,67		
2	300	13,67009	14	140,00	28	280,00	-0,32991	28,07	56,15		
1	335	15,26493	15	150,00	15	150,00	0,26493			22,54	22,54
1	500	22,78348	23	230,00	23	230,00	-0,21652	18,42	18,42		
1	2262	103,07248	103	1 030,00	103	1 030,00	0,07248			6,17	6,17
1	11 631 765	530 024,25899	530 024	5 300 240,00	530 024	5 300 240,00	0,25899			22,04	22,04
214	11 640 213		530 024	5 300 240,00	530 514	5 305 140,00			10 008,22		1 090,93

*Точният брой акции е изчислен, като брой пригледани акции от един акционер на ЗК "Български имоти" АД /к.л./ на съответния ред е разделен на 21.94572, съгласно посочената съотношение на замана.

**Закръгляването на акциите е до най-близкото цяло число, а съответстваше с точка 5.4. 5.6 от Договора

***Вземане на ЗК "Булстрад" е изчислено при условие, че разликата от закръглянето /к.л./ е отрицателна величина. Сумата на вземането на ЗК "Булстрад" от един акционер е изчислена като разликата от закръглянето /к.л./ се умножи по съответната цена на една акция от капитала на ЗК "Булстрад" /съгласно т. 3.3.2 от Договора/ и по минус същият, за да се преобразува в положителна стойност.

****Парични компенсации се дължат от ЗК "Булстрад" при условие, че разликата от закръглянето /к.л./ е положителна величина. Сумата на паричната компенсация, дължима от ЗК "Булстрад" на един акционер е изчислена като разликата от закръглянето /к.л./ се умножи по съответната цена на една акция от капитала на ЗК "Булстрад" /съгласно т. 3.3.2 от Договора/.

Изпълнителен директор:

Румен Янчев

Изпълнителен директор:

БУЛСТРАД
ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП

Клаус Мюлдес



