

## ДОКЛАД

от съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ  
по чл. 114а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа  
относно целесъобразността и условията на сделките по точка 11. от дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, което ще се проведе от 13:30 ч. на 30.06.2020 г. в гр.София, ул.„Антим I“ № 14

Съгласно чл. 114, ал.1, т.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), чиито разпоредби са съответно приложими към дейността на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, за извършване на сделки или действия, при които дружеството придобива от едно лице активи в размер на 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса (в случая и двата са одитирани) на дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица, е необходимо предварително изрично овластяване от общото събрание на акционерите.

Към настоящия момент дружеството е получило предложение за сключване на сделка, за извършването на която е необходимо овластяване от общото събрание на акционерите съгласно чл. 114, ал.1 ЗППЦК, а именно – оферта за закупуване на недвижим имот, като предложената цена, без включен ДДС, надвишава определената в т.1, б. „б“ на цитираната разпоредба стойност (2%), като в сделките участва заинтересувано лице.

Съгласно изискванията на чл.114а, ал.1 от ЗППЦК във връзка с чл.46 от Наредба № 2 на КФН преди общото събрание на акционерите да вземе решение относно посочените сделки, съветът на директорите представя пред акционерите следната информация:

### 1. Описание на предложената сделка

#### 1. Обща информация

Съветът на директорите представя на вниманието на свиканото Редовно годишно общо събрание на акционерите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ настоящия доклад, за вземане на решение от общото събрание относно овластяването на представляващите дружеството за сключване на сделка за придобиване от страна на дружеството на недвижим имот от заинтересувано лице – собственик, а именно: „Клеърмонт“ АД, ЕИК 202056334.

#### 2. Стойност на евентуалното плащане:

Вземайки предвид стойностите на активите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ през 2018 год. и 2019 год. и представените параметри, съветът на директорите планира и съответно предлага на общото събрание за обсъждане одобрение на сделката, спомената в предложението описано в т.1. по-горе, с обща стойност на плащането в размер, както следва:

- 501 175 евро, или равностойността им, изчислена по фиксинга на БНБ, именно 980 213,10 лв., без вкл. ДДС, което достига стойност, по-голяма от 2% от средната балансовата стойност на активите на дружеството със сума в размер на 336 113,10 лв., както и плащане на дължимия ДДС, или обща сума в размер на 601 410 евро, съответно – 1 176 255,72 лв., при описаните по-долу условия.



Приложение 9 към материалите за Редовното годишно общо събрание на акционерите на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 30.06.2020 год.

Приложение 1 към заседание на съвета на директорите на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 21.05.2020 год.

### 3. Предмет на сделката:

Предложената от съвета на директорите сделка е с предмет: Недвижим имот, находящ се в село Свобода, община Камено, област Бургас, представляващ Урегулиран поземлен имот (УПИ) I, в квартал 19 по плана на село Свобода, целият с площ от 20 047 кв.м., с предназначение: за производство на шоколадови и захарни изделия и КОО. Урегулirаният поземлен имот е с правоъгълна форма, с минимална денivelация и има изградени комуникации: до него има изграден асфалтов път, пред него минават трасета на електропреносната и газопреносната мрежи, в непосредствена близост е до железопътна линия, намира се на 5 км от разклон „Камено-Българово“ на магистралата София-Бургас и на 25 км от пристанищните терминали на гр.Бургас. Имотът е предложен на дружеството от „Клеърмонт“ АД, за цена в размер на 25 (двадесет и пет) евро на кв.м., без включен ДДС, с писмо датирано 08.05.2020 год. и обсъждано на заседание на съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, проведено на 15.05.2020 год.

Експертната оценка на недвижимия имот, изготвена от обслужващото дружество „Брайт консулт“ ООД възлиза на 1 074 720 лв. или приблизително 27,42 евро за кв.м. от имота.

### 4. Друга съществена информация във връзка с предложените за разглеждане сделки

Гореописаната сделка напълно съответства на предмета на дейност на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ регламентиран от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и на проспекта на ценните книжа на дружеството, представен пред Комисията за финансов надзор и обществеността при лицензирането на дружеството (както и при всички актуализации на проспекта, последната от които от 30.03.2007 год.).

### 5. Лица, в чиято полза се сключват сделките и друга информация.

#### 5.1. Предложената сделка се сключват в интерес на договарящите страни.

Плащането по сделката ще бъде извършено в полза на продавача по нея. За страните по сделката не възникват задължения, които да бъдат изпълнени в полза на трето лице.

Информацията относно икономическата изгода за „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ от предложените сделки е представена в т. III по-долу.

5.2. Описаното в т.2 по-горе плащане по предложената сделка се извършва при съблюдаване на приложимите към управлението на активи на акционерно дружество със специална инвестиционна цел принципи, установени с чл.17, ал.1 от ЗДСИЦ и устава на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, които по принцип намират приложение и при сключване на сделки от дружеството, а именно: предпочитане на интереса на акционерите пред собствения и поддържане на оптимално съотношение между надеждност и доходност.

## II Страни по предложените сделки и заинтересувано лице

1. Предложена е сделка по точка I.1. между: „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ като купувач и „КЛЕЪРМОНТ“ АД като продавач. „КЛЕЪРМОНТ“ АД е със седалище и адрес на



Приложение 9 към материалите за Редовното годишно общо събрание на акционерите на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 30.06.2020 год.

Приложение 1 към заседание на съвета на директорите на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ 21.05.2020 год. управление: гр. София, район „Младост“, ул. „Магнаурска школа“ No.15, бл.2, ет.4, вписано в Търговския регистър при АВ с ЕИК 202056334.

2. Заинтересувани лица по посочената сделка са Сава Стоянов Чоролеев, към настоящия момент представляващо дружество – член на съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ и негов изпълнителен директор и Реберт Милтон Станев, представляващ „Калиман Инвест“ ЕООД – дружество, член на съвета на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ, именно тези отношения между дружествата и физическите лица обуславят положението на споменатите лица и на „КЛЕЪРМОНТ“ АД на заинтересувани лица, по смисъла на чл.114, ал.(7) от ЗППЦК, при евентуална сделка.

Съгласно чл. 114а, ал.(5) от ЗППЦК акционерите – заинтересувани лица по предложените сделки нямат право да гласуват при вземане на решенията относно сделките по точка единадесета от дневния ред на общото събрание, което се документира в протокола от заседанието на събранието.

### III. Икономическа изгода на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ

1. Като дружество със специална инвестиционна цел „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ осъществява дейност по придобиване на недвижими имоти и вещни права върху такива, предоставянето им за управление, отдаване им под наем, лизинг или аренда и прехвърлянето им. Предложените за одобрение действия, описани по-горе по същество са основния предмет на дейност на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ. Има условия за реализиране на положителни резултати за дружеството от ивършването на сделката. Те се изразяват в осъществяване на перспективна инвестиция и възможност за реализиране на печалба от нея, при продажба на недвижимия имот.

2. Предвид засилената икономическа активност в района, в който се намира предложението на дружеството имот и съответното увеличаване на броя на сделките с недвижими имоти в района в последните няколко години, в сравнение с предишни периоди от време, може да се направи извода, че освен перспективен, имотът е и ликвиден и би могла да се реализира печелба в краткосрочен план, при евентуална негова препродажба.

3. Не на последно място, одобряването на сделката от общото събрание на акционерите на дружеството би довело до по-голяма ефективност на свободните парични средства на дружеството.

С оглед гореизложеното Съветът на директорите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АДСИЦ предлага на Общото събрание на акционерите на основание чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК да вземе решение относно овластяването на представители на дружеството за извършване на действията по точка 11. от дневния ред на редовното си годишно заседание на 30.06.2020 г.

Членове на съвета на директорите:

Любомир Марков Марков

Светослав Иванов Кьосев



