

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ  
Изх.№ 789/04.04.2022

ДО КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР  
УПРАВЛЕНИЕ „НАДЗОР НА  
ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ”  
ул. “Будапеща” № 16  
гр. София 1000

ДО БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД  
ул. “Три уши” № 6  
гр. София 1301

ДО ОБЩЕСТВЕННОСТТА

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

На 31.03.2022 г., в „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, ЕИК 131148642, седалище и адрес: гр.София, ул. „Дамян Груев“ 1, ет.5, беше получено уведомление от страна на "Победа" АД, ЕИК 102047327, със седалище и адрес на управление: със седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. Одрин № 15, относно регистрацията в Комисията за финансов надзор на търгово предложение, за закупуване на всички акции на останалите акционери на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ на основание чл. 149, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Във връзка с това, на основание чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК, Ви уведомяваме за следните съществени условия, съдържащи се в търговото предложение:

Цената, предложена от Предложителя е в размер на **0.57 лв.** и е справедливата цена на акция съгласно оценъчните методи по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор относно изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41)

- Справедливата цена на акция, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи съгласно наредбата по чл. 150, ал. 6 ЗППЦК (**0.57 лева**);
- Средната претеглена пазарна (борсова) цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение (**0.52 лева**);
- Най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, съответно преди датата, на която най-късно е трябвало да бъде упражнено правото по чл. 149а от ЗППЦК, ако търговото предложение не е регистрирано до тази дата и тази цена е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от същите лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението (**0.55 лева** на акция заплатена по придобиване на 10,000 акции на 23.11.2021 г.).

Съгласно данни на Българска Фондова Борса, за последните шест месеца, общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 22,123 акции, представляващи среднодневен оборот 0.00045895% от общия брой акции на Дружеството, тоест съставляват на дневна база

под 0.01% от общия брой акции на дружеството, с което не е изпълнена първата хипотеза за активна търговия.

Същевременно сделки с акции на Дружеството са извършвани в 6 търговски сесии за периода, с което също не е изпълнена втората хипотеза за активна търговия.

Стойността на акциите на Дружеството, изчислена съгласно всеки оценъчен метод и теглото на всеки метод при определяне на Справедливата цена са посочени в таблицата по-долу.

**Таблица Оценка на справедлива стойност**

Оценъчен метод	Цена на 1 Акция	Относително Тегло
Пазарни Еквиваленти	0.43	40%
Нетна стойност на активите	0.72	40%
Дисконтирани Парични Потоци	0.58	20%
<b>Справедлива Стойност</b>	<b>0.57 лева</b>	

Въз основа на прилагането на три оценъчни метода – дисконтирани парични потоци с относителна тежест на метода 20%, метод на пазарните аналози с относителна тежест от 40% и нетна стойност на активите с относителна тежест от 40%, е определена справедливата стойност на една акция на **0.57 лева**.

Определената справедлива цена въз основа на метода на дисконтираните парични потоци е **0.58 лева на акция**:

**Таблица Оценка по метод на дисконтираните парични потоци**

Оценка на капитала по ДПП	
Сума на ДПП (+)	0
Парични средства и еквиваленти (+)	875,000
Дълг (-)	0
Неоперативни активи (+)	19,919,000
Справедлива стойност на капитала	20,794,000
Брой обикновени акции в обращение	35,706,593
<b>Справедлива стойност на една акция</b>	<b>0.58</b>

Този метод присъства с тегло от 20%, доколкото  
 (а) отразява в съществена степен настоящето и бъдещо развитие на дружеството, и следователно дава представа за бъдещата стойност на дружеството, но  
 (б) не отразява в достатъчна степен пазарна информация, включително информация за алтернативни инвестиции в еквивалентни дружества, и  
 (в) наблюдават се и се очаква да продължат да се наблюдават отрицателни нетни парични потоци, поради което е налице ограничена приложимост на хипотезата за действащо предприятие, която е необходима предпоставка за прилагане на този клас методи.

Справедливата цена, определена въз основа на метода на пазарните аналози, възлиза на **0.43 лева на акция**:

Таблица Оценка по метод на пазарните анализи

Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните анализи	1.114
Балансова стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.717
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/B</b>	<b>0.799</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните анализи	54.793
Продажби на акция към оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.001
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/S</b>	<b>0.055</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните анализи	19.924
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	-0.018
<b>Цена на акция въз основа на коефициент P/E</b>	<b>-0.354</b>
Относителна тежест в крайната оценка	0%
<b>Заклучение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните анализи, лв.</b>	<b>0.43</b>

Този метод присъства с тегло от 40%, доколкото  
 (а) отразява в съществена степен пазарна информация, включително информация за алтернативни инвестиции в еквивалентни дружества, но  
 (б) е извършен на базата на ограничен брой пазарни анализи, както и  
 (в) не отразява в достатъчна степен бъдещото развитие на дружеството, съответно не дава представа за бъдещата стойност на дружеството.

Справедливата цена, определена въз основа на нетната стойност на активите, възлиза на **0.72 лева на акция**.

Показател към 30.09.2021 г.	Хил. лв.
Общо активи	25,683,000
Общо пасиви	82,000
Нетна стойност на активите	25,601,000
Брой акции в обращение	35,706,593
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>0.72</b>

Комисията за финансов надзор не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите, предложена от търговия предложител, и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Обосновката на цената данни.

Срокът за приемане на търговото предложение от акционерите е 28 дни от датата на публикуването му чрез информационна агенция „X3news.com“.

Предложителят ще финансира покупката на акциите от акционерите, приели Предложението, със собствени средства в общ размер на **847,992.42 лева**, които средства са налични по банкова сметка на Предложителя в РАЙФАЙЗЕН БАНК.

Търговият предложител не планира преобразуване или прекратяване на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ както и прехвърляне на контрола на дружеството на трети лица, като Дружеството ще продължи да извършва непроменена дейност като публично дружество.

Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за период от три години след сключването на сделката.

Дружеството не предвижда действия по реструктуриране на дейността, които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите му, но ще продължи да следи в динамика развитието на икономическата и геополитическата ситуация, за да предприеме корективни действия, ако това стане необходимо.

Не се предвиждат промени в състава на управителните органи на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ във връзка с отправеното търгово предложение за период от три години след сключването на сделката. Не се предвиждат и промени в персонала и условията по трудовите договори на служителите на дружеството за период от три години след приключване на сделките по настоящето търгово предложение.

В законоустановения срок Съветът на директорите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ ще представи мотивирано становище по предложената сделка.

Предвид факта, че търговото предложение на "Победа" АД към акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е внесено за разглеждане в Комисията за финансов надзор, изложените в настоящото уведомление условия биха могли да не са окончателни и в резултат на изискванията на надзорната институция могат да претърпят промяна.

С уважение:



.....  
Светослав Кьосев, представляващ  
„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ