



Прайм Пропърти БГ АДСИЦ

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ

Изх. № 496/29.09.2022

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 29.09.2022 г. в "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ 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 регистрация 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 във връзка с чл. 157а, ал. 1 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 **0.63 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)

В съответствие с изискванията на чл. 157а, ал. 3 от ЗППЦК, предлаганата от търговия предложител цена от **0.63 лева на акция** се определя като най-високата измежду:

(а) предложена по търговото предложение, с което е достигнат прагът по чл. 157а, ал. 1 от ЗППЦК, когато отправянето му е било задължително (**0.61 лева на акция**) и

(б) цената определена съгласно чл. 150, ал. 6 и 7 от ЗППЦК, която се определя като най-високата измежду

- средната пазарна цена на акция на дружеството за последните 6 месеца (**0.49 лева на акция**).
- 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 изпълнено задължението по чл. 149, ал. 1 или 6 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; в случаите, когато цената на акциите не може да бъде определена съгласно предходното изречение, тя се определя като по-високата между последната емисионна стойност и последната цена, платена от търговия предложител. **(0.61 лева на акция,** по която цена е извършено придобиване на 12.7.2022 на 632,246 акции по търгово предложение и на 15.8.2022 придобиване по реда реда на чл. 157б от ЗППЦК на 1,200 акции) и справедливата цена на една акция, определена съгласно Наредба №41 на Комисията за Финансов Надзор **(0.63 лева на акция).**

Извършена е ликвидационна оценка на от „Мирвал-В.В.“ ЕООД, въз основа на която оценка, ликвидационната стойност на дружеството възлиза на 17 255 000 лева, която е по-ниска от нетната стойност на активите на дружеството от 25 601 000 лева и съответно ликвидационната стойност на една акция от **0.48 лв. на акция** е по-ниска както от (а) предлаганата от търговия предложител цена от **0.63 лева на акция,** така и от (б) справедливата цена на една акция, определена съгласно Наредба №41 на Комисията за Финансов Надзор от **0.63 лева на акция.**

Съгласно данни на Българска Фондова Бурса, За последните шест месеца (29.03.2022 – 29.09.2022), общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 3,643 акции, представляващо среднодневен обем (периодът обхваща 185 дни) от 19,69189 броя акции на ден, което представлява 0.0000551492% от капитала на дружеството. Същевременно търговия с акции на дружеството има само в една борсова сесия за 6-месечния период предхождащ датата на търговото предложение.

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	0.46	30%
Нетна стойност на активите	0.70	70%
Справедлива Стойност		0.63

Въз основа на прилагането на два оценъчни метода –метод на пазарните анализи с относителна тежест от 30% и нетна стойност на активите с относителна тежест от 70%, е определена справедливата стойност на една акция на **0.63 лева.**

Справедливата цена, определена въз основа на метод на пазарните анализи, възлиза на **0.46 лева на акция.**

Таблица Оценка по метод на пазарните анализи

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА СЪГЛАСНО МЕТОД НА АНАЛОЗИТЕ	
Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните анализи	1.03
Балансова стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.70
Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв.	0.72
Относителна тежест в крайната оценка	33%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните анализи	5.96
Продажби на акция към оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.05
Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв.	0.32
Относителна тежест в крайната оценка	33%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните анализи	32.28
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.01
Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв.	0.33
Относителна тежест в крайната оценка	33%
Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните анализи, лв.	0.46

Този метод присъства с тегло от 30%, 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 **0.70 лева на акция**.

Показател към 30.06.2022 г.	лв.
Общо активи	25,212,000
Общо пасиви	301,000
Нетна стойност на активите	24,911,000
Брой акции в обращение	35,706,593
Нетна стойност на активите на една акция	0.70

Този метод присъства с тегло от 70%, доколкото

(а) не отразява в достатъчна степен пазарна информация като алтернативни инвестиции в еквивалентни дружества, но

(б) отразява стойността на съществените активи на дружеството въз основа на оценка от независим оценител, която дава висока степен на обективност при АДСИЦ, включително е съобразена с факта, че дружеството е със срок и на или около крайната дата следва да реализира значителна част от активите си на пазарна цена, която е близка до справедливата стойност на тези активи, по които те са отразени в счетоводните отчети съгласно МСФО.

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.

Извършена е ликвидационна оценка на дружеството от независим оценител „МИРВАЛ-В.В.“ ЕООД на 20.05.2022 г. Ликвидационната стойност на дружеството и съответно ликвидационната стойност на една акция са определени както следва:

Пазарна ст-ст - лева	Преки раходи при ликвидация	Очакван чист приход	Срок за продажба - месеци	Дисконтов фактор	Ликвидационна ст-ст - лв.
21 450 000	12 %	18 876 000	18	0,9141	17 255 000

Източник: Ликвидационна оценка на дружеството, изготвена от МИРВАЛ-В.В." ЕООД на 20.05.2022 г.

Ликвидационна стойност на дружеството в лева	17 255 000
Акции в обращение, брой	35 706 593
Ликвидационна стойност на една акция в лева	0.48

Предложителят ще финансира покупката на акциите от акционерите, приели Предложението, със собствени средства в общ размер на **538,183.80 лева**, които средства са налични по банкова сметка на Предложителя в РАЙФАЙЗЕН БАНК.

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

Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ ще представи мотивирано становище по предложената сделка.

Предвид факта, че търговото предложение на "Победа" АД към акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ 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, законен представител
„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ