

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

"ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ

Като публично дружество, възнамеряващо да се откаже по реда на член 16, т. 4 от ЗДСИЦДС от лиценз за Акционерно дружество със специална инвестиционна цел, отправя

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ на акции на "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ, ЕИК 131148642

Част I

ISIN номер	BG1100109039
Вид на акциите:	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми
Номинална стойност:	1 (един) лев
Предлагана цена на обратно изкупуване на акция:	0.68 (шестдесет и осем стотинки)

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА
ВЕРНОСТТА НА ДАННИТЕ В ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО
ИЗКУПУВАНЕ**

Предложението за обратно изкупуване подлежи на регистриране в Комисията за финансов надзор.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ПРЕДЛОЖИТЕЛ: ОСНОВНИ ДАННИ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРИ.....	4
2. ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОИТО ЩЕ ОСЪЩЕСТВИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ОТГОВОРНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК.....	5
3. ОСНОВНИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ	6
4. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. АКЦИИ, ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ.....	6
5. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ	7
5.1. Резюме на данните от оценката	7
5.2. Разяснение на извършената оценка.....	9
5.3. Силни и слаби страни на дружеството	10
5.4. Финансова информация за дружеството	10
5.5. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план.....	14
5.6. Икономически тенденции и условия, относими към дейността на дружеството	15
5.7. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена	16
5.8. Източници на информация, използвана при обосновката на цената.....	16
5.9. Резултати от направената оценка по различните методи.....	16
6. ФИНАНСИРАНЕ НА ПОКУПКАТА НА АКЦИИТЕ.....	24
7. НАМЕРЕНИЯТА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА	24
8. УСЛОВИЯ И РЕД НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....	28
9. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ.....	32
10. РАЗХОДИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	32
11. ПУБЛИКАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	32
12. ПРИЛОЖИМО ПРАВО И КОМПЕТЕНТЕН СЪД.....	32

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

<i>13. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</i>	<i>32</i>
<i>14. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ПО ФИНАНСОВ НАДЗОР.....</i>	<i>32</i>
<i>15. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ.....</i>	<i>32</i>

1. ПРЕДЛОЖИТЕЛ: ОСНОВНИ ДАННИ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ И АКЦИОНЕРИ

1.1. Данни за Предложителя

Търгов предложител по предложението за обратно изкупуване е "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ („Дружеството“), акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК: 131148642, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, и адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5.

Регистриран капитал: 35 706 593 лева, разпределен на 35 706 593 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев всяка. Всички акции на Дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Координатите за връзка с Дружеството са:

- телефон: +359 2 811 90 50;
- електронен адрес (e-mail): office@primepropertybg.com;
- електронна страница в Интернет (web-site): www.http:// www.primpropertybg.com;

Дружеството е учредено със срок до 31.12.2022 г., който срок с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 21.6.2022 г. и вписано в ТРРЮЛНЦ под № 20220720163732, е удължен до 31.12.2027 г.

1.2. Управление и представителство на Предложителя

Предложителят е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление, която се състои от Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Съветът на директорите на Предложителя включва следните лица:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД, Изпълнителен директор и председател на съвета на директорите, представлявано от Сава Чоролеев;
- „Витоша Резортс“ АД, член на съвета на директорите, представлявано от Цветко Цветков;
- Светослав Иванов Кьосев, независим член на СД и изпълнителен директор;
- Любомир Марков Марков, независим член на СД и заместник председател на СД.

Дружеството се представлява заедно и поотделно от двамата изпълнителни директори – Светослав Кьосев и „ЕС ВИ ЕС“ АД.

1.3. Акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Предложителя или такива, които могат да упражняват контрол над него

ЕС ВИ ЕС АД, ЕИК 121109937, със седалище и адрес на управление - гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе 7 км., корпус 2, представлявано от изпълнителния директор "ПОБЕДА" АД, ЕИК 102047327, чрез Сава Стоянов Чоролеев, което дружество притежава 7,827,868 броя акции (21.92%) от издадените общо 35,706,593 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция на обща стойност 35,706,593 лева от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

"ПОБЕДА" АД, ЕИК 102047327, със седалище и адрес на управление - гр. Бургас, ул. Одрин № 15, представлявано от изпълнителния директор ЗИТ АД, ЕИК 000620300, представлявано от Михаил Василев Чоролеев, притежава 27,873,725 броя акции (78.06%) от издадените общо 35,706,593 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция на обща стойност 35,706,593 лева от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

В качеството си на свързани лица, „Победа“ АД и „ЕС ВИ ЕС“ АД контролират общо 99.98% от капитала на Предложителя.

Няма други лица, които да притежават пряко или чрез свързани лица над 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Предложителя или такива, които могат да упражняват контрол над него.

1.4. Споразумения за упражняване на правото на глас в Общото събрание на Предложителя

Доколкото е известно на Предложителя, всички акционери на Дружеството възнамеряват да подкрепят предложението за отказ от лиценз на предстоящото ОСА на Предложителя и в този смисъл няма да има акционери, чието акции са обект на обратно изкупуване.

На Предложителя не са известни други споразумения за упражняване правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството.

2. ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОИТО ЩЕ ОСЪЩЕСТВИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ОТГОВОРНОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК

Упълномощеният от Предложителя инвестиционен посредник, който да осъществи Предлагането, е „София Интернешънъл Секюритиз“ АД („Посредникът“), ЕИК 121727057, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ № 140, ет. 4, притежаващ разрешение за извършване на дейност като инвестиционен посредник (лиценз) № РГ-03-0157/25.04.2006 г., издадено въз основа на Решение № 64 – ИП/03.07.1998 г. на КЦКФБ, № 59 – ИП/17.05.2000 г. на ДКЦК и № 262 – ИП/05.04.2006 г. на КФН.

Координатите за връзка с Посредника са:

- *телефон:* +359 2 937 98 65;
- *факс:* няма;
- *електронен адрес (e-mail):* info@sis.bg;

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

- *електронна страница в Интернет (web-site): www.sis.bg.*

София Интернешънъл Секюритиз АД отговаря солидарно с Предложителя за вреди, причинени от неверни, непълни или заблуждаващи данни в Предложението.

3. ОСНОВНИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

Дружество - обект на предложението за обратно изкупуване е "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ („Дружеството”), акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК: 131148642, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, и адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5.

Регистриран капитал: 35 706 593 лева, разпределен на 35 706 593 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев всяка. Всички акции на Дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съобразени с номиналната стойност на акцията.

Координатите за връзка с Дружеството са:

- *телефон: +359 2 811 90 50;*
- *електронен адрес (e-mail): office@primepropertybg.com;*
- *електронна страница в Интернет (web-site): [www.http://www.primepropertybg.com](http://www.primepropertybg.com);*

Дружеството е учредено със срок до 31.12.2022 г., който срок с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 21.6.2022 г. и вписано в ТРРЮЛНЦ под № 20220720163732, е удължен до 31.12.2027 г.

4. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. АКЦИИ, ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

Предложителят не притежава обратно изкупени собствени акции.

В качеството си на изпълнителен директор и член на СД на Предложителя, ЕС ВИ ЕС АД, ЕИК 121109937, със седалище и адрес на управление - гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе 7 км., корпус 2, представлявано от изпълнителния директор "ПОБЕДА" АД, ЕИК 102047327, чрез Сава Стоянов Чоролеев, притежава **пряко 7,827,868 броя акции (21.92%)** от издадените общо 35,706,593 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция на обща стойност 35,706,593 лева от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ, и чрез свързаното дружество "ПОБЕДА" АД, ЕИК 102047327, със седалище и адрес на управление - гр. Бургас, ул. Одрин № 15, представлявано от изпълнителния директор ЗИТ АД, ЕИК 000620300, представлявано от Михаил Василев Чоролеев, притежава **непряко 27,873,725 броя акции (78.06%)** от издадените общо 35,706,593 броя поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лв. всяка една акция на обща стойност 35,706,593 лева от капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ.

Няма други лица, които да притежават акции в Дружеството за сметка на Предложителя или на свързани с него лица.

5. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ

Предложителят предлага да закупи акциите на всеки акционер в „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение, съгласно предвиденото в чл. 18, ал. 4 от ЗДСИЦДС, по цена на една акция в размер на **0.68 лв.** („Предлаганата цена“).

Следва да се отчете, че в съответствие с изискванията на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК, предлаганата от търговия предложител цена от **0.68 лева на акция** не може да бъде пониска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, а когато такава не е налице - от 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, като Търговият предложител може да обоснове предлаганата от него цена съгласно чл. 150, ал. 6 въз основа на общоприети оценъчни методи, определени въз основа на Наредба №41 на КФН.

5.1. Резюме на данните от оценката

Търговото предложение се извършва на основание чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК по реда на чл. 149б от ЗППЦК. Изискванията към съдържанието на обосновката, включително към прилагането на оценъчните методи, се определят с Наредба №41 на КФН.

Следва да се отчете, че в съответствие с изискванията на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК, предлаганата от търговия предложител цена от **0.68 лева на акция** се определя като най-високата измежду:

- (а) средната претеглена цена на акциите на дружеството за последните 6 месеца и
- (б) най-високата цена заплатена от дружеството по обратно изкупуване на акции (неприложимо) и
- (в) най-високата цена заплатена от свързани с дружеството лица през последните 6 месеца преди предложението за обратно изкупуване (**0.66 лева на акция** по две извънборсови сделки сключени на 28.02.2023 и на 24.03.2023 съответно) и
- (г) пазарна цена, определена въз основа на общоприети оценъчни методи (**0.68 лева на акция**, съгласно приложена обосновка).

В този смисъл предложената цена от 0.68 лева на акция за акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ представлява най-високата стойност измежду изброените по-горе.

Стойността на акциите на Дружеството, изчислена съгласно всеки оценъчен метод и теглото на всеки метод при определяне на Справедливата цена са посочени в таблица 3 по-долу.

Таблица 3 Оценка на справедлива стойност

Оценъчен метод	Цена на 1 Акция	Относително Тегло
Пазарни Еквиваленти	0.413	30%
Нетна стойност на активите	0.791	70%
Справедлива Стойност	0.678	

Източник: Изчисления СИС

Въз основа на прилагането на два оценъчни метода, определяме справедливата стойност на една акции на 0.68 лева.

Справедливата стойност въз основа на метода на пазарните множители на сходни дружества, възлиза на **0.413 лева на акция.**

Таблица 4 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	0.968
Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.791
Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв.	0.765
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните анализи	0.253
Продажби на акция към оценяването дружество за последните 12 месеца, лв.	0.242
Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв.	0.061
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните анализи	-14.543
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.093
Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв.	-1.350
Относителна тежест в крайната оценка	0%
Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните анализи, лв.	0.413

Източник: Изчисления СИС

Този метод присъства с тегло от 30%, доколкото

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

(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 аналози.

Справедливата цена, определена въз основа на нетната стойност на активите, възлиза на **0.791 лева на акция**.

Таблица 5

Показател към 30.06.2022 г.	ЛВ.
Общо активи	29,124,000
Общо пасиви	881,000
Нетна стойност на активите	28,243,000
Брой акции в обращение	35,706,593
Нетна стойност на активите на една акция	0.791

Източник: Изчисления СИС и недотиран финансов отчети на дружеството към 30.06.2023 г.

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 и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Обосновката на цената данни.

Предложителят смята, че не съществува друга съществена информация за цените на акциите, освен съдържащата се в т.5 (*Предлагана цена на акция*).

5.2. Разяснение на извършената оценка

Основна информация за Дружеството

Дружество - обект на търгово предложение е "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ („Дружеството“), акционерно дружество със специална инвестиционна цел, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК: 131148642, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, и адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5.

Регистриран капитал: 35 706 593 лева, разпределен на 35 706 593 броя обикновени, безналични, поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев всяка. Всички

акции на Дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Координатите за връзка с Дружеството са:

- телефон: +359 2 811 90 50;
- електронен адрес (e-mail): office@primepropertybg.com;
- електронна страница в Интернет (web-site) : [www.http://www.primepropertybg.com](http://www.primepropertybg.com);

Основният предмет на дейност е инвестиране в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им, както и всяка друга дейност, която не е забранена със закон.

5.3. Силни и слаби страни на дружеството

В долната таблица е обобщена конкурентната позиция в сектора или SWOT анализ на дружеството.

Таблица 6

<i>Силни страни</i>	<i>Възможности</i>
<ul style="list-style-type: none">• Добра комуникационна обезпеченост на имотите;• Добра регионална диверсификация на притежаваните имоти;• Имотите в портфейла са насочени към закупуване на терени предвидени за обществено обслужване;	<ul style="list-style-type: none">• Повишаване на цената на поземлените имоти;• Постъпления от реализация на недвижими имоти или продажба на търговското предприятие;•
<i>Заплахи</i>	<i>Слаби страни</i>
<ul style="list-style-type: none">• Понижаване на пазарните нива на рентите;• Конкуренция на пазара на недвижими имоти;	<ul style="list-style-type: none">• Зависимост от общото състояние на пазара на имоти;• Дейност в сектор, подложен на силни регулации;

5.4. Финансова информация за дружеството

Систематизирана финансова информация за периода съгласно приложимите счетоводни стандарти е посочена по-долу:

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Таблица 7 Отчет за финансовото състояние

Отчет за финансовото състояние	PPVG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Активи	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Текущи активи	2 669	1 773	5 704	1 194	3 300	4 003	377.7%	-63.8%	50.5%
Парични средства и еквиваленти			5 166	864	3 166	3 690	497.9%	-72.7%	
Търговски и други вземания			520	35	79	84	1385.7%	-55.7%	
Вземания от свързани лица			11						
Други текущи активи			7	295	55	229	-97.6%	436.4%	
Нетекучи активи	26 455	23 439	23 346	23 730	23 140	25 800	-1.6%	2.5%	12.9%
Инвестиционни имоти			23 264	23 633	23 134	25 795	-1.6%	2.2%	
Инвестиционни имоти в процес на изграждане			0	0		0	N/A	N/A	
Дълготрайни материални активи						4	N/A	N/A	
Дълготрайни нематериални активи			0	0		0	N/A	N/A	
Активи по отсрочени данъци			0	0		1	N/A	N/A	
Други активи			82	97	6	0	-15.5%	1516.7%	
Собствен капитал	28 243	24 911	28 340	24 732	26 244	29 540	14.6%	-5.8%	13.4%
Акционерен капитал			35 707	35 707	35 707	35 707	0.0%	0.0%	
Премии от капитал			17 853	17 853	17 853	17 853	0.0%	0.0%	
Резерви			0	0		-4	N/A	N/A	
Неразпределена печалба/непокрита загуба			-28 829	-27 317	-23 991	-19 337	5.5%	13.9%	
Печалба/загуба от текущия период			3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	
Пасиви	881	301	710	192	196	263	269.8%	-2.0%	192.7%
Текущи пасиви	881	301	710	192	196	255	269.8%	-2.0%	192.7%
Задължения към свързани лица			146	118	127	163	23.7%	-7.1%	
Отсрочени приходи и пасиви по договор			533	22	22		2322.7%	0.0%	
Задължения към персонала			16	17	18	31	-5.9%	-5.6%	
Търговски задължения			6	30	9	41	-80.0%	233.3%	
Задължения за данъци			6						
Други текущи задължения			3	5	20	20	-40.0%	-75.0%	
Нетекучи пасиви	0	0	0	0	0	8	N/A	N/A	
Дългосрочни задължения към персонала			0	0	0	8	N/A	N/A	
Капитал и пасиви	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Разлика	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	
Нетен оборотен капитал	1 788	1 472	4 994	1 002	3 104	3 748	398.40%	-67.72%	21.5%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ с борсов код на БФБ PPVG

** дружеството не е оповестило бележки към счетоводните отчети към 30.06.2023 г. относно структурата на текущите активи и текущите пасиви, поради което такава информация не е представена в таблицата.

Таблица 8 Отчет за всеобхватния доход

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPBG									
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Оперативни приходи	514	947	9 087	1 590	137	83	471.5%	1060.6%	-45.7%	
- Приходи от инвестиционни имоти	454	921	9 039	1 571	47	64	475.4%	3242.6%	-50.7%	
- Други оперативни приходи	60	26	48	19	90	19	152.6%	-78.9%		
Оперативни разходи	-608	-748	-5 477	-3 101	-3 462	-4 761	76.6%	-10.4%	-18.7%	
- разходи за инвестиционни имоти			-3 774	-2 271	-2 679	-3 900	66.2%	-15.2%		
- разходи за външни услуги	-381	-453	-969	-473	-313	-330	104.9%	51.1%	-15.9%	
- разходи за материали	-12	-56	-72	-16	-16	-43	350.0%	0.0%	-78.6%	
- разходи за амортизации и обезценки	-9	-12	-25	-3	-3	-5	733.3%	0.0%	-25.0%	
- разходи за персонала	-71	-68	-139	-138	-283	-330	0.7%	-51.2%	4.4%	
- други оперативни разходи	-135	-159	-498	-200	-168	-153	149.0%	19.0%	-15.1%	
Оперативна печалба или загуба	-94	199	3 610	-1 511	-3 325	-4 678	-338.9%	-54.6%	-147.2%	
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Ликвидни приходи	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Разходи по финансиране	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Отписвания и провизии	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Печалба или загуба преди данъци	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Данъци	0	0	0	0	0	-1	N/A	N/A	N/A	
Нетна печалба или загуба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Общ всеобхватен доход за годината	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Разпределен дивидент			0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019- 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Таблица 9 Отчет за паричните потоци

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Отчет за паричните потоци	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Парични потоци от оперативна дейност	-1959	-605	-1 393	-962	-509	-661	44.8%	89.0%	223.8%
Постъпления от контрагенти			83	101	169	335	-17.8%	-40.2%	
Плащания към контрагенти и служители			-1 345	-937	-731	-811	43.5%	28.2%	
Платени данъци			-393	-165	-155	-159	138.2%	6.5%	
Възстановени данъци			230	62	86		271.0%	-27.9%	
Платени лихви и банкови такси			-2	-1	-1	-2	100.0%	0.0%	
Други постъпления/(плащания) нетно			34	-22	123	-24	-254.5%	-117.9%	
Парични потоци от инвестиционна дейност	-1549	1275	5 695	-1 340	-8	-140	-525.0%	16650.0%	-221%
Постъпления от продажба на инвестиции			6 614				N/A	N/A	
Плащания за ДМА			-12	-94		-5	-87.2%	N/A	
Плащания за инвестиции			-907	-1 246	-8	-135	-27.2%	15475.0%	
Парични потоци от финансова дейност	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Постъпления от дългосрочни банкови заеми			0	0	0	0	N/A	N/A	
Постъпления от краткосрочни банкови заеми			0	0	0	0	N/A	N/A	
Постъпления от облигационни емисии			0	0	0	0	N/A	N/A	
Постъпления от лизингови договори			0	0	0	0	N/A	N/A	
Плащания по дългосрочни банкови заеми			0	0	0	0	N/A	N/A	
Плащания по краткосрочни банкови заеми			0	0	0	0	N/A	N/A	
Плащания по облигационни емисии			0	0	0	0	N/A	N/A	
Плащания по лизингови договори			0	0	0	0	N/A	N/A	
Други парични потоци от финансова дейност			0	0	0	0	N/A	N/A	
Нетен паричен поток	-3 508	670	4 302	-2 302	-517	-801	-286.9%	345.3%	-623.6%
Парични средства в началото на периода	5 166	864	864	3 166	3 690	4 491	-72.7%	-14.2%	497.9%
Ефект от прилагане на МСФО 9			0	0	0	0	N/A	N/A	
Парични средства в края на периода	1 658	1 534	5 166	864	3 173	3 690	497.9%	-72.8%	8.1%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ с борсов код на БФБ PPBG

** дружеството не е оповестило бележки към счетоводните отчети към 30.06.2023 г. относно структурата на паричните потоци, поради което такава информация не е представена в таблицата.

Таблица 10 Основни финансови коефициенти

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Коефициенти за рентабилност						
Рентабилност на оперативната дейност	-18.87%	20.91%	39.72%	-95.03%	-2427.01%	-5637.35%
Капацитет за генериране на паричен поток от привлечени средства	-222.36%	-201.00%	-196.20%	-501.04%	-259.69%	-251.33%
Възвращаемост на активите	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Капацитет за генериране на доход от активи	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Възвращаемост на собствения капитал	-0.34%	0.79%	12.73%	-6.11%	-12.67%	-15.84%
Коефициенти за активи и ликвидност						
Обращаемост на активите	0.0176	0.0376	0.3128	0.0638	0.0052	0.0028
Обращаемост на оборотния капитал	0.2875	0.6433	1.8196	1.5868	0.0441	0.0221
Текуща ликвидност	3.0295	5.8904	8.0338	6.2188	16.8367	15.6980
Бърза ликвидност	3.0295	5.8904	8.0239	4.6823	16.5561	14.8000
Абсолютна (незабавна) ликвидност	0.0000	0.0000	7.2761	4.5000	16.1531	14.4706
Коефициенти за ливъридж						
Коефициент на финансова автономност	32.0579	82.7608	39.9155	128.8125	133.8980	112.3194
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003
Коефициент Общо активи/Собствен капитал	1.0312	1.0121	1.0251	1.0078	1.0075	1.0089
Коефициенти за една акция						
Коефициент Продажби на една акция	0.0144	0.0265	0.2545	0.0445	0.0038	0.0023
Коефициент Печалба на една акция	-0.0027	0.0055	0.1011	-0.0423	-0.0931	-0.1310
Коефициент Балансова стойност на една акция	0.7910	0.6977	0.7937	0.6926	0.7350	0.8273
Коефициенти за дивидент						
Коефициент на изплащане на дивидент	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Коефициент на задържане на печалбата	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Дивидент на една акция	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Коефициенти за развитие						
Темп на прираст на продажбите	-45.72%		471.51%	1060.58%	65.06%	-
Темп на прираст на нетната печалба	-148.99%		-338.85%	-54.56%	-171.06%	-
Темп на прираст на активите	15.52%		16.55%	-5.73%	-11.28%	-
Пазарни коефициенти						
Коефициент Цена/Продажби на акция	34.04	28.28	2.16	16.39	119.89	271.03
Коефициент Цена/Печалба на акция	-180.37	135.25	5.44	-17.25	-4.94	-4.81
Коефициент Цена/Счетоводна стойност на акция	0.62	1.08	0.69	1.05	0.63	0.76
Пазарна цена на акциите	0.49	0.75	0.55	0.73	0.46	0.63
Брой обикновени акции	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593

Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

Предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

5.5. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и / или продажбата им.

Дружеството инвестира в качествени и разнообразни като тип, местоположение и време за реализация проекти, които осигуряват високо ниво на възвръщаемост. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е заложило в инвестиционната си стратегия да инвестира в: офис и търговски площи, жилищни сгради и ваканционни имоти.

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Дружеството притежава основно активи, които представляват незастроени терени, закупувани основно преди кризата от 2009 година. Почти всички от въпросните терени имат определени обструкции, което възпрепятства бърза реализация.

5.6. Икономически тенденции и условия, относими към дейността на дружеството

Таблицата по-долу показва еволюцията на ключови макроикономически показатели за реалния сектор на Република България:

Таблица 11 Основни макроикономически показатели на Република България

	Годишни данни					Тримесечни данни			
	2018	2019	2020	2021	2022	2022		2023	
						Q3	Q4	Q1	Q2
РЕАЛЕН СЕКТОР¹									
Брутна добавена стойност (млн. лв.) ²	95 278	103 953	104 579	121 607	145 614	39 530	42 402	34 878	.
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %) ²	3.5	3.7	-4.0	8.0	3.4	3.1	2.9	2.3	.
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) ²	109 964	120 396	120 553	139 012	165 384	44 959	47 430	39 970	.
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) ²	2.7	4.0	-4.0	7.6	3.4	2.9	2.6	2.1	.
Крайно потребление (млн. лв.) ²	83 843	91 229	93 675	107 384	129 756	34 173	39 265	31 361	.
Брутно капиталобразуване (млн. лв.) ²	23 328	25 280	24 515	29 296	34 299	9 274	9 556	7 559	.
Износ на стоки и услуги (млн. лв.) ²	72 242	76 974	67 656	85 251	113 360	31 197	27 388	27 415	.
Внос на стоки и услуги (млн. лв.) ²	69 449	73 087	65 293	82 918	112 031	29 685	28 779	26 365	.
БВП дефлатор (изменение, %) ³	4.2	5.2	4.3	7.1	15.1	12.7	16.7	14.6	.
БВП - тримесечни сезонно изгладени данни (млн. лв.) ⁴	-	-	-	-	-	27 093	27 242	27 375	.
изменение спрямо предходен период, (%)	-	-	-	-	-	0.5	0.6	0.5	.
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%)	-	-	-	-	-	3.2	2.2	2.3	.
Индекс на потребителските цени									
изменение спрямо предходен период, (%) ⁵	2.7	3.8	0.1	7.8	16.9	3.3	2.9	2.9	0.7
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%) ⁶	2.8	3.1	1.7	3.3	15.3	17.9	17.1	15.6	10.2
средногодишно изменение, (%) ⁷	2.8	3.1	1.7	3.3	15.3	-	-	-	-
Хармонизиран индекс на потребителските цени									
изменение спрямо предходен период, (%) ⁵	2.3	3.1	0.0	6.6	14.3	2.8	2.1	2.6	1.0
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%) ⁶	2.6	2.5	1.2	2.8	13.0	15.2	14.5	13.4	8.8
средногодишно изменение, (%) ⁷	2.6	2.5	1.2	2.8	13.0	-	-	-	-
Общ индекс на цени на производител (изменение, %) ⁸	4.0	3.1	-1.9	15.3	37.8	15.0	-4.8	-7.8	-8.0
Индекс на цени на производител на вътрешния пазар (изменение, %) ⁸	4.1	3.8	-0.2	14.9	48.4	22.5	-6.4	-10.7	-9.8
Индекс на цени на производител на международния пазар (изменение, %) ⁸	3.8	2.0	-4.5	16.0	21.2	1.7	-1.2	-2.1	-4.6
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо предходен период, %) ⁹	0.3	0.5	-5.9	9.8	12.7	1.8	-1.6	-7.6	-3.4
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁹	0.3	0.5	-5.9	9.8	12.7	14.1	3.5	-4.7	-10.6
Условия на търговия (%)	-2.3	1.0	2.0	3.0	6.5	6.7	7.6	-1.9	.
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	2.7	1.1	-1.5	17.8	26.8	29.8	27.6	-2.1	.
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	5.2	0.1	-3.4	14.4	19.1	21.7	18.5	-0.2	.
Наети (хил. души) ¹⁰	2 320	2 323	2 212	2 249	2 196	-	-	-	-
Безработни (хил. души) ^{11, 12}	201	195	220	157	154	-	-	-	-
Безработица (%) ^{11, 12}	6.1	5.9	6.7	4.8	5.4	-	-	-	-
Средна месечна работна заплата (лв.)	1 146	1 267	1 391	1 561	1 761	1 743	1 879	1 882	1 957
БВП на глава от населението (лв.)	15 653	17 259	17 386	20 212	24 046	-	-	-	-

Източник: БНБ, 2023 г.

Отбелязваме устойчив ръст на БДС (между -4.0% и 8.0%), средно от 2.92% и БВП (между -4.0% и 7.6%), средно 2.68% за периода 2018-2022 година.

Индикации за възстановяване на икономическото развитие са и покачващия се хармонизиран индекс на потребителските цени през последните тримесечия, бързо растящия индекс на цените на производител и на вътрешния пазар (14.3%) и на

международния пазар (21.2%) за 2022, като тази тенденция продължава и през 2023. Въпреки положителните данни, все още е несигурно дали съответните показатели ще успеят да се задържат и през следващите тримесечия заради нестабилната геополитическа обстановка в Европа.

5.7. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена

Съгласно Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, при определяне на справедливата цена на акция може да бъдат използвани следните оценъчни методи:

- Метод на дисконтираните парични потоци (този метод е неприложим за оценяването на дружество, поради което е изключен)
- Метод на пазарните множители на сходни дружества с тегло 30%
- Метод на нетната стойност на активите с тегло 70%

Изготвената от ИП „София Интернешънъл Секюритиз“ АД оценка съгласно изискванията на Наредба 41 на Комисията за финансов надзор, представляват неразделна част от търговото предложение, и акционерите, към които е отправено търговото предложение следва да се запознаят с тези оценки в тяхната пълнота, преди вземането на решение дали да приемат или отхвърлят настоящето търгово предложение.

5.8. Източници на информация, използвана при обосновката на цената

Информацията, използвана при изготвяне на обосновката на цената, е на базата на годишни одитирани финансови отчети на дружеството за периода 2020-2022 г., и последните публикувани междинни неодитирани финансови отчети на дружеството към 30 юни 2023 г.; публично достъпна информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg), Българска народна банка, Националният статистически институт, информационна агенция Bloomberg, както и други източници, посочени на съответните места в настоящия документ.

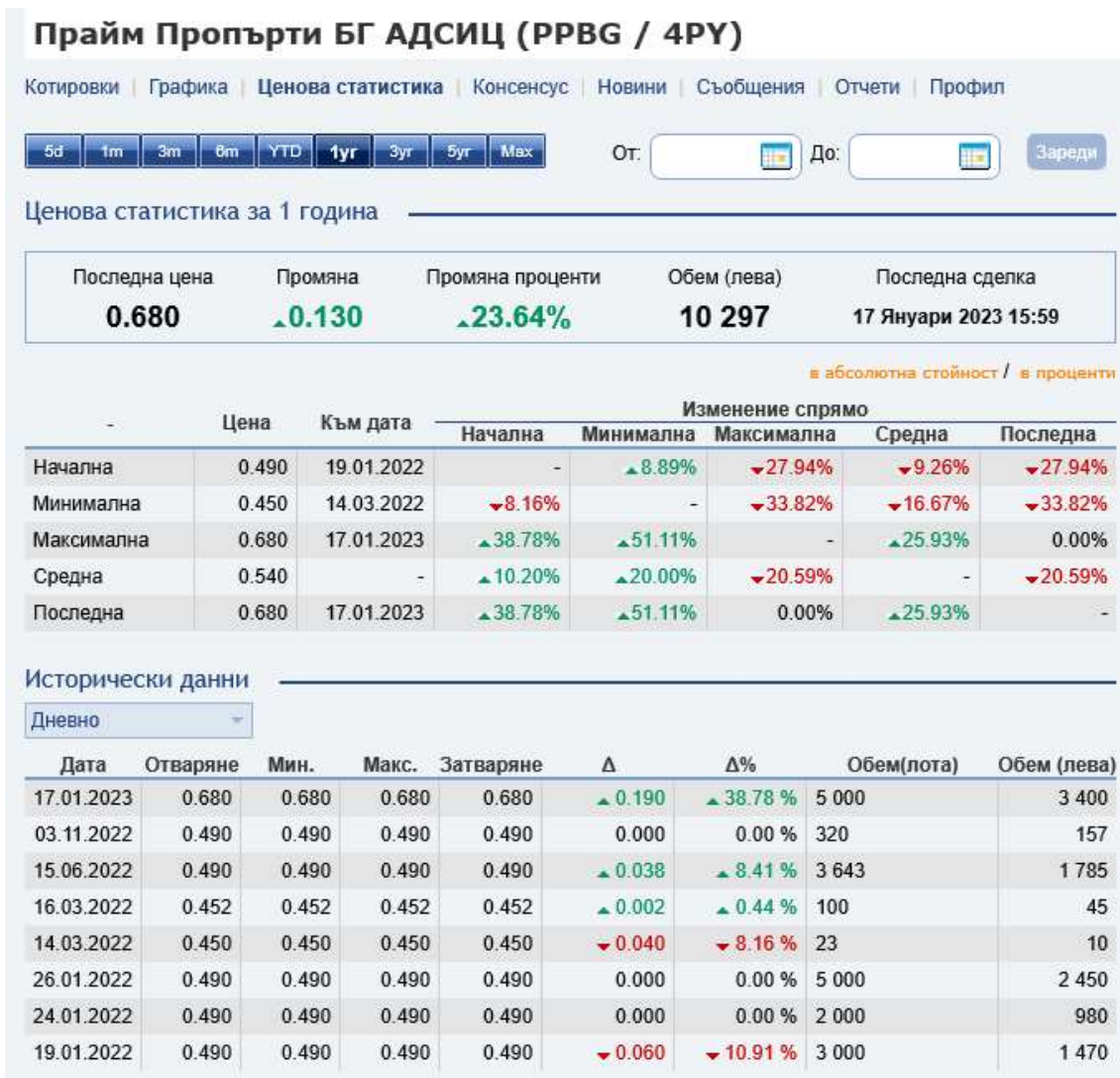
5.9. Резултати от направената оценка по различните методи

Среднопетеглена цена за последните 6 месеца.

За последните шест месеца (17.02.2023 – 17.08.2023), общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 0 (нула) акции, представляващо среднодневен обем (периодът обхваща 185 дни) от 0 (нула) броя акции на ден, което представлява 0 (нула) % от капитала на дружеството.

Сделките с акции на дружеството на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца (БФБ) са:

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК



Източник: infostock.bg

Не са извършвани сделки от Търговия предложител или от свързани с него лица на официален борсов пазар. Същевременно, следва да бъдат отчетени следните регистрационни сделки във връзка с търгово предложение от мажоритарния акционер (сделки ОТС при условия доставка срещу плащане, DVP):

Таблица 12

Дата	Операция	Цена на акция	Количество
------	----------	---------------	------------

28.2.2023	Купува по търгово предложение	0.66 лв.	28
24.3.2023	Купува по търгово предложение	0.66 лв.	3 000

Доколкото на 17.01.2023 година е осъществена сделка за 5,000 акции на дружеството на цена от 0.68 лева за акция, и доколкото посочените по-горе сделки на цена от 0.66 лева за акция са осъществени на по-късна дата от датата на плащане и крайна дата на търговото предложение поради технически забавяния, свързани с учредени тежести върху акциите, търговият предложител приема цената от **0.68 лева за акция като последна пазарна цена при липса на борсови сделки през последните 6 месеца**, доколкото (а) сделката е осъществена борсово, и (б) обемот по сделката е по-висок от този по извънборсовите сделки, и (в) двете извънборсови сделки е следвало да бъдат приключени заедно с търговата процедура на 23.11.2022, която дата предхожда датата на борсовата сделка, и цената по тях е фиксирана и платена изцяло на 23.11.2022, и са осъществени на цена по-ниска (0.66 лева спрямо 0.68 лева на акция) спрямо последната борсова сделка.

Оценка по метод на дисконтирани парични потоци, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13

Съгласно чл. 5, ал. 3 на Наредба 41 на КФН, ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите, и
3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни

С отчитане на липсата на разпределени дивиденди и по-краткия от 5 години остатъчен срок на живот на дружеството, не е възможно да бъде избран адекватен модел на дисконтирани парични потоци, съобразен със спецификата на даденото дружество, което налага изключването на такива методи от оценката.

Оценка по метод на нетната стойност на активите, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13

Съгласно Допълнение А на МСФО 13, Дефинирани термини, Хипотези от 3-то ниво за справедливата стойност са ненаблюдаеми (разработени на база на вътрешни методи) хипотези за актив или пасив. Съгласно Параграф Б36 на МСФО 13, буква д, „Хипотеза от 3-то ниво е финансова прогноза (например на паричните потоци или печалбата или загубата), разработена с помощта на собствени данни, ако не съществува обичайно достъпна информация за това, че пазарните участници ще използват други допускания.“ Оценки базирани на нетна стойност на активите попадат в методите, използващи хипотези от ниво 3.

Следва да се отчете, че определени инвеститори имат ограничения по отношение на вземане на решения за разпоредителни сделки с активи, оценени въз основа на хипотези от ниво 3. Тези инвеститори следва да изключат подобни оценки при определяне на справедливата стойност на акциите на дружеството.

Въз основа на последните публикувани финансови отчети на дружеството, и с отчитане на факта, че няма инвеститори с приоритет пред притежателите на обикновени акции, определяме:

Таблица 13 Оценка по метод на нетна стойност на активите

Показател към 30.06.2023 г.	лв.
Общо активи	29,124,000
Общо пасиви	881,000
Нетна стойност на активите	28,243,000
Брой акции в обращение	35,706,593
Нетна стойност на активите на една акция	0.791

Източник: Изчисления СИС

Определяме справедлива стойност по метода на нетната стойност на активите от **0.791 лева на акция**.

Оценка по метод на пазарните множители на сходни дружества, определена като хипотеза от ниво 2 на МСФО 13

В съответствие с изискванията на МСФО 9 и МСФО 13 по отношение на избора на съпоставими компании като еталон, бяха предприети следните действия.

Първо, беше оценена приложимостта на глобалната база данни за сравними компании при финансов анализ на Робърт Морис Асошийтс (RMA), САЩ, по отношение на публични и непублични дружества в САЩ и останалия свят. Бе отчетено, че във връзка с мащаба на компаниите в САЩ, както и значителните разлики в капиталовия пазар на САЩ и законодателството по отношение на дружества със специална инвестиционна цел в САЩ и България, изборът на глобален еталон не е възможен.

Второ, беше оценена приложимостта на базата данни, поддържана за Европа и САЩ на професор Дамодаран. Бе отчетено, че поради спецификата на българския капиталов пазар като дълбочина в съпоставка с капиталовите пазари на страните от Западна Европа, използването на общоевропейски еталон е с ограничена степен на надеждност. Поради това, този еталон се използва единствено за индикативни цели при определяне на надеждността на оценката, извършена на база национални еталони.

Трето, беше оценена възможността за прилагане на национален еталон. Бе установено, че компаниите, опериращи в сектора на недвижимите имоти, притежават значителна степен на икономическо сходство с дейността на оценяваната компания, поради което като еталон са използвани компании с достатъчно сходни финансови параметри.

Разгледаните две дружества имат сходства с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по отношение на разнообразието и естеството на портфейла от инвестиционни имоти, малкият борй оперативни инвестиционни имоти, които се отдават под наем, както и стойността на активите на дружествата.

Първото разгледано дружество е „Актив Пропърти БГ“ АДСИЦ. Инвестиционния портфейл на дружеството се състои от 8 проекта, които включват поземлени имоти, терени, урегулирани поземлени имоти и една административно-производствена сграда, която се отдава под наем. Подобно на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имотите са разположени на различни локации като паркове, селски землища, градски терени и курортни местности. Към 30.06.2023 г. дружеството има размер на активите от 66,294 хил.лева, от които 34,487 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти и активи в процес на изграждане, което е сходно с размера на активите на "Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ – активи за 29,124 хил.лв, от които инвестициите в недвижими имоти представляват 26,455 хил. лв. Към момента дружеството генерира приходи от минимални продажби и от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти. Дружеството се е концентрирало над развитието на своите проекти, водещият от които е бизнес сграда на Цариградско Шосе с обща разгърната застроена площ от 92,097 кв.м., находяща се непосредствено до търговски комплекс “The Mall” и новопостроеният „NOVOTEL“. За целта са ангажирани архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, които са проектирали множество от емблематичните офис сград в София, а управлението на проекта и строителният надзор са поверени на „Линднер Имобилен Мениджмънт“ ЕООД.

Второто разгледано дружество е „Парк“ АДСИЦ. По информация от доклада за дейността инвестиционния портфейл на дружеството се състои от 6 имота. Подобно на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имотите са разположени на различни локации като градски терени и селски землища. Към 30.06.2023 г. дружеството има размер на активите от 26,690 хил. лева, което е сходно с размера на активите на "Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ – 29,124 хил.лева. Доколкото близо 99% от оперативните приходи на дружеството се дължат на отдаването под наем на 1 имот, се наблюдава значително сходство с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. Общия размер на оперативните приходи към 30.06.2023 г. е 60 хил.лева, в сравнение с 1,494 хил. лева съгласно годишния отчет за 2022 година, от които 154 хил. лв. са от наем на инвестиционен имот, а 1 340 хил. лв. са неустойка по предварителен договор за покупко-продажба на имот в Долен Дъбник и 193 хил. лв. са преоценки. За шестмесечието на 2023 година дружеството отбелязва загуба от 780 хил. лева в сравнение със загуба от 370 хил. лева за първото шестмесечие за 2022 година, като основен фактор за това са финансовите разходи и външните услуги. Подобно на "Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, и при „Парк“ АДСИЦ са налице правни проблеми с един от недвижимите имоти в патримониума на дружеството.

Във връзка с гореотбелязаните факти, необходимо е да се анализират финансовите отчети на еталоните като се изследва дали шестмесечните неаудитирани отчети могат да бъдат считани за показателни за тях, и следва да бъдат използвани одитирани годишни данни като представителни за цялостното представяне и финансово състояние на тези

дружества. В този контекст отбелязваме, че АДСИЦ извършват инвестиции в недвижими имоти изключително с цел експлоатация и последваща продажба на тези имоти, което в още по-голяма степен е валидно за АДСИЦ със срок, които извършват дезинвестиция от всички притежавани имоти на или около датата на прекратяването си. Поради тази специфика, за тези дружества преоценката на активи отразява пазарна информация за очаквани приходи и в този смисъл се отнася в печалба и загуба, а не в друг всеобхватен доход (такава е и счетоводната и одиторска практика за АДСИЦ), и това налага тя да бъде включвана в оперативните приходи за целите на изчисляване на коефициенти базирани на приходите.

Доколкото основна характеристика на АДСИЦ е тяхното задължение да разпределят съществена част от финансовия си резултат като дивидент, изключително важно е да се извършва съпоставка на дружеството, генериращо положителен резултат (и следователно, с очакване да разпредели дивидент, което има директен ефект върху справедливата цена на акциите) с показателите на анализите в сходна финансова ситуация.

В таблицата по-долу са показани финансовите резултати на оценяваните дружества и стойностите на приходите, ЕБИТДА и печалбата както към края на отчетните периоди, а именно първо шестмесечие за 2023г, края на отчетната 2022г и първо шестмесечие на 2022г, така и на ТТМ база (пригодени данни за последните 12 месеца).

в хил. лв.	„Актив Пропъртис“ АДСИЦ				„Парк“ АДСИЦ				Прайм Пропъртис България АДСИЦ			
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ
Приходи	3 606	2 968	236	6 338	60	1 494	151	1 403	514	9 087	947	8 654
ЕБИТДА	3 249	2 080	-53	5 382	-171	1 095	-22	946	-85	3 635	211	3 339
Печалба	2 561	1 964	-72	4 597	-780	182	-370	-228	-97	3 609	198	3 314

Източник: БФБ, в хиляди лева

Както се вижда, показателите на Прайм Пропърти България АДСИЦ са много близки с тези на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, а поради сравнително ниския си размер те са също съпоставими с тези на „Парк“ АДСИЦ.

Таблица 15 Пазарни анализи, включени в еталона

Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Съпоставка с пазарни аналози	„Актив Пропъртис“ АДСИЦ	„Парк“ АДСИЦ	Средна стойност на аналозите	Прайм Пропърти БГ АДСИЦ
Борсов Код на Дружеството	AKTV BU Equity	PARK BU Equity		PPBG BU Equity
Пазар	БФБ	БФБ		БФБ
Активи в лева към 30.06.2023г.	66 294	26 690	46 492	29 124
Капитал в лева към 30.06.2023г.	26 295	5 448	15 872	28 243
Net Income в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	4 597	-228	2 185	3 314
ЕВИТДА в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	5 382	946	3 164	3 339
Приходи в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	6 338	1 403	3 871	8 654
Цена на затваряне към датата на оценката	6.950	0.760	3.855	0.680
Коефициент цена към балансова стойност (P/B), към датата на оценката	0.579	1.356	0.968	0.860
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), към датата на оценката	0.230	0.277	0.253	0.834
Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), към датата на оценката	3.314	-32.401	-14.543	7.327
Акции	2 192 011	9 720 266	5 956 139	35 706 593
Счетоводна стойност на акцията	11.9958340	0.5604785	6.2781562	0.7909744
Печалба на една акция	2.0971610	(0.0234561)	1.0368524	0.0928120

Източник: Изчисления СИС, данни от годишни и междинни отчети на дружеството, данни от БФБ и Блумбърг Терминал

Въз основа на извършения анализ на приложими пазарни коефициенти, може да се определи следният диапазон за, и справедлива стойност на цената на една акция на оценяваното дружество по метода на пазарните аналози:

Таблица 16 Средни аритметични стойности на коефициентите и относителни тегла

Избор на тегла при анализа на пазарни аналози	Средно на аналозите	Стойност на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на база Пазарни аналози	Относителна тежест в крайната оценка по метода на пазарните данни	Обосновка на относителната тежест в крайната оценка, въз основа на (а) стандартно отклонение в наблюдаваните стойности, (б) степен на съпоставимост на синтетичен индикатор с реални пазарни данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към балансова стойност (P/B), 15.08.2023	0.97	0.86	1/2	Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базирания на счетоводните данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), 15.08.2023	0.25	0.83	1/2	Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базирания на счетоводните данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), 15.08.2023	-14.54	7.33	0	Доколкото средната стойност за аналозите е отрицателна, то този показател е изключен (присъства с нулево тегло) в оценката.

Източник: Изчисления СИС

Таблица 17 Оценка по метода 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	0.968
Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.791
Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв.	0.765
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните анализи	0.253
Продажби на акция към оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.242
Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв.	0.061
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните анализи	-14.543
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.093
Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв.	-1.350
Относителна тежест в крайната оценка	0%
Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните анализи, лв.	0.413

Източник: Изчисления СИС

Въз основа на извършената оценка, справедливата стойност на една акция **0.413 лева на акция.**

ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ

Съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41, справедливата цена на акциите, които не са обект на активна търговия, се определят като средна претеглена стойност от стойностите, получени при прилагането на следните оценъчни методи - метод на дисконтираните парични потоци, метод на нетната стойност на активите и метод на пазарните множители на дружества-анализи.

С оглед на това, че методът на пазарните множители на дружества-анализи може да бъде приложен към оценката на справедливата цена на акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, доколкото тази стойност в най-значителна степен инкорпорира пазарна информация, съгласно чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 АД е определена като среднопретеглената величина от стойностите на акциите, получени съгласно метода на

дисконтираните парични потоци и метода на нетната стойност на активите и метод на пазарните анализи.

Относителните тегла са както следва:

- **Метод на дисконтираните парични потоци:** Методът е определен като **неприложим**.
- **Метод на нетна стойност на активите: 70%.** Методът на нетна стойност на активите отразява историческа финансова информация и в този смисъл в най-висока степен предоставя точна информация към определен исторически момент и тъй като по-голямата част от активите на дружеството са неоперативни, както и с отчитане на факта, че дружеството е учредено със срок, този метод участва с тегло от 70% в определянето на крайната оценка.
- **Метод на пазарните анализи: 30%.** Методът на пазарните анализи отразява в най-висока степен пазарна информация включително очаквано развитие на самото дружество и алтернативни инвестиции в близки анализи/конкуренти на дружеството, поради което този метод в най-висока степен отразява принципите на МСФО 13 и участва с тегло от 30% в определянето на крайната оценка.

Таблица 18 Заключение относно справедлива стойност

Оценъчен метод	Цена на 1 Акция	Относително Тегло
Пазарни Еквиваленти	0.413	30%
Нетна стойност на активите	0.791	70%
Справедлива Стойност	0.678	

Източник: Изчисления СИС

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%, определяме справедливата стойност на една акция на 0.678 лева, което след закръгляне до втория знак, предполага **справедливата стойност на една акция на 0.68 лева.**

СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД СИЦ

Справедливата цена на акциите на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД СИЦ въз основа на общоприложими оценъчни методи е определена на **0.68 лв на акция.**

6. ФИНАНСИРАНЕ НА ПОКУПКАТА НА АКЦИИТЕ

Предложителят ще финансира обратното изкупуване на акциите от акционерите, приели Предложението, със собствени средства. Доколкото в настоящия момент всички съществуващи акционери на Дружеството са отхвърлили предложението за обратно изкупуване, необходимите средства за осъществяване на обратното изкупуване възлизат на 0.00 лв.

7. НАМЕРЕНИЯТА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, И НА

ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА

7.1. Намерения за преобразуване или прекратяване на дружествата

Търговият предложител планира отказ от лиценз си по ЗДСИЦДС и преобразуване от АДСИЦ в АД, с последващо отписване на дружеството от регистъра на публичните дружества (делистване). В следващите 3 години търговият предложител не възнамерява да прехвърля контрола върху „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на трети лица, което не изключва възможност за продажба на миноритарни пакети на трети лица.

7.2. Намерения за промени в размера на капитала на дружествата

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.

7.3. Намерения за основната дейност и финансовата стратегия на дружествата за период от три години след сключването на сделката

Търговият предложител счита, че дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ може да бъде изложена на неблагоприятно въздействие в резултат на съществено влошената геополитическа ситуация в по света. На настоящия етап, Търговият предложител не предвижда действия по реструктуриране на дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, които да доведат до значителни промени в бизнеса и активите на дружеството, но ще продължи да следи в динамика развитието на икономическата и геополитическата ситуация, за да предприеме корективни действия, ако това стане необходимо.

В следващите 3 години ще бъдат предприети действия от ръководството на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по изваждане от стопанския оборот на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на недвижим имот в с. Лозенец, община Царево (този имот е с балансова стойност от 1.2 млн. лева и е включен в нетната стойност на активите на дружеството), доколкото във връзка с Решение №564 от 30.07.2021 г. на Министерски съвет, върху същия имот не могат да бъдат осъществени инвестиционни дейности, които да осигурят генериране на приходи от инвестиционен проект, както и ограниченията относно допустимото ползване на имота изключва възможността същият да бъде продаден на трета страна при пазарни условия.

7.4. Намерения за промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори, ако такива се предвиждат

Не се предвиждат промени в състава на управителните органи на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ във връзка с отправеното предложение за обратно изкупуване за период от три години. 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 предложение за обратно изкупуване.

7.5 Намерения за политиката при разпределяне на дивиденди

За период от три години след сключването на сделките по обратно изкупуване, не се предвиждат промени в политиката на разпределение на дивиденди.

7.6. Намерения за въздействието, което предложението може да окаже върху служителите и мястото на дейност на дружествата

Не се очаква предложението за обратно изкупуване да окаже въздействие върху служителите на дружеството, тъй като не се предвиждат промени в условията на трудовите договори и числения състав на персонала на Дружеството, нито ще бъде променено мястото на дейност на дружеството в следващите три години след приключване на сделките по настоящето търгово предложение.

7.7. Стратегическите планове на предложителя за дружеството за период от три години след сключването на сделката

7.7.1. Резюме

Търговият предложител не планира значими промени в бизнес модела на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с изключение на промяна на правната форма от АДСИЦ на АД и отказ от публичен статут на дружеството, и не планира съществени нови инвестиции в следващите 3 години. Търговият предложител очаква „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да осъществява в следващите 3 години селективни дезинвестиции при благоприятни пазарни условия, но не очаква съществен обем на тези дезинвестиции. В резултат на горепосоченото търговият предложител очаква да продължи дейността на дружеството на обичайните за момента нива.

7.7.2. Описание на ключовите моменти на стратегическия план

Стратегията на Предложителя за „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ ще бъде изпълнявана от мениджмънта и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружеството. Търговият предложител очаква „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да осъществява в следващите 3 години селективни дезинвестиции при благоприятни пазарни условия, но не очаква съществен обем на тези дезинвестиции. Предложителят не предвижда в рамките на следващите 3 години закупуването на нови инвестиционни имоти или съществени нови инвестиции в развитие на притежаваните имоти.

Търговият предложител е отчетел следните основни фактори, които мотивират пристъпването към предложение по обратно изкупуване, с оглед отказ от лиценз по ЗДСИЦДС и последващо делистване:

- Концентрирането на над 99% от акциите в две свързани лица не предполага извличане на ползи от диверсифицирана акционерна структура и лесно привличане на нови инвеститори, което би мотивирало запазването на статута на дружеството като АДСИЦ.
- Поддържането на публичен статут на дружеството е свързано с повишени административни разходи, които имат съществен негативен ефект върху доходността за акционерите на дружеството.
- Тъй като дружеството представя финансови отчети по МСФО и ще продължи да използва независим одитор, то не извлича съществени позитиви от поддържане на публичен статут по отношение на атрактивност за външни инвеститори.

7.7.3. Необходими ресурси за реализация - персонал, технология, финанси и тяхното осигуряване

Наличните технология и собствени финансови ресурси на Дружеството са в голяма степен достатъчни за изпълнение на предвидения стратегически план.

Във връзка с липсата на планирани нови инвестиции или дезинвестиции не е необходим нов ресурс за финансиране на дейността на дружеството, а наличните собствени средства са достатъчни за покриване на текущите разходи за дейността. Финансирането на дейността ще се осъществява, както и до момента – почти изцяло със собствени средства.

7.7.4. Анализ на средата - конкурентни предимства, контрагенти (клиенти, доставчици), конкуренти и конкурентни цени, пазарен потенциал и обем, растеж на пазара

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ оперира в областта на управлението на недвижими имоти. Дружеството е поставено добре спрямо своите конкуренти поради липсата на задължнялост и добра регионална диверсификация на притежаваните терени. Приходите на дружеството са свързани с отдаването под наем на ресторант в курортен комплекс „Слънчев Бряг“ и те са пряко зависими от туризма по българското черноморие.

7.7.5.Маркетингов план

Към момента дружеството не извършва маркетингови операции и Търговия предложител не планира осъществяването на такива за бъдеще.

Сключването на договори, по възможност дългосрочни, в сферата на операции на Дружеството рядко става на базата на маркетингови кампании, а по-скоро на базата на лични контакти.

7.7.6. Организация и управление

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление. То се управлява от Съвет на директорите.

В съответствие с действащия устав на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, дейността на Дружеството се управлява от неговия съвет на директорите, който има право да взема решения по всички въпроси, които не са компетенция на общото събрание на акционерите, предвидена в устава или закона. Съветът на директорите избира от своя състав едно или повече лица - Изпълнителни директори, които овластява да представляват и управляват Дружеството. Изпълнителните директори ръководят оперативна стопанската и административната дейността на "Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ , като във всички случаи изпълнителните членове на съвета на директорите са по-малко от неизпълнителните членове. Разпоредбите им са задължителни за изпълнение от всички служители на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред Общото събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

7.7.7. Инвестиции

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ ще запази дейността си във сегашния ѝ вид без значителни нови инвестиции за придобиване на допълнителни инвестиционни имоти.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не възнамерява да извършва съществени нови инвестиции и дезинвестиции, съответно не се налага привличане на ново финансиране за инвестиционна програма

7.7.8. Очаквани резултати

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е със срок до 31.12.2027 г.

Дружеството ще следва стратегия за запазване на съществуващия пазарен дял на местния пазар. Отчитайки възможностите на Дружеството и подписаните договори, не се очаква значителна промяна в реализираните резултати през следващите години.

7.7.9. Времеви график - фази на осъществяване на стратегията

Няма дефинирани фази за изпълнение на стратегията, поради което Дружеството не разполага с конкретен времеви график.

8. УСЛОВИЯ И РЕД НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

В съответствие с ЗППЦК, в седемдневен срок от приемането на решение от ОСА за отказ от лиценз по ЗДСИЦДС, предложението за обратно изкупуване се предоставя за одобрение от страна на КФН. След получаването на одобрение от страна на КФН, предложението за обратно изкупуване се публикува и в рамките на срока му може да бъде прието от всички лица, които в срока му, (а) са лица, гласували против отказа от лиценз на ОСА, на което е взето решението за този отказ или (б) са лица, които не са присъствали на ОСА, на което е взето решението за този отказ.

8.1. Срок за приемане

Срокът за приемане на предложението за обратно изкупуване е 28 (двадесет и осем) дни от датата на публикуване на търговото предложение чрез Информационна агенция „Х3news.com“.

Предложителят може да удължи срока за приемане на търговото предложение в рамките на максимално допустимия от закона срок от 70 (седемдесет) дни от деня на публикуване на търговото предложение (както е предвидено в чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК). Промяната се регистрира в КФН, без да подлежи на изрично одобрение от КФН, и се публикува незабавно чрез Информационна агенция „Х3news.com“. Промяната се предоставя на Съвета на директорите на Дружеството, на представителите на служителите на Предложителя или на служителите, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството ("Българска фондова борса" АД).

Промени в търговото предложение за обратно изкупуване по смисъла на чл. 155, ал. 4 ЗППЦК не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемането му, съгласно чл. 33, ал. 4 от Наредба № 13 на КФН.

Акционерите на Дружеството, които желаят да приемат предложението за обратно изкупуване, подават писменото си волеизявление:

- лично, чрез законните си представители или чрез пълномощник по силата на изрично писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа;
- чрез инвестиционния посредник, обслужващ съответния акционер, при който се съхраняват акциите - обект на търгово предложение. Акционерите, чиито акции се съхраняват при банка депозитар или банка попечител (пенсионни фондове, договорни фондове и др.), подават заявления само чрез обслужващия ги инвестиционен посредник.

8.2. В случай че търговото предложение се приема в офис на Посредника, е необходимо да се представят следните допълнителни документи:

8.2.1. Документи относно легитимация и представителна власт:

- Акционерите – български граждани и граждани на други държави членки на Европейския съюз представят документ за самоличност в оригинал;
- Акционерите - граждани на трети държави представят паспорт за влизане в страната в оригинал;
- Законните представители представят документ за самоличност или съответно паспорт в оригинал, както и:

i) За акционери - местни юридически лица – данни за ЕИК, с което лицето е вписано в Търговския регистър или данни за Код по БУЛСТАТ за регистрация на лицето в регистър БУЛСТАТ, за да може ИП да извърши справка в Търговския регистър или Регистър БУЛСТАТ;

ii) За акционери - чуждестранни юридически лица - удостоверение за актуално състояние, извлечение от чуждестранен регистър или друг подобен документ, издаден не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на волеизявлението, легализирано с апостил или по друг законосъобразен ред, придружен с превод на български, изготвен от заклет преводач, от който е видно най-малко наименованието, адреса и седалището на акционера – чуждестранно юридическо лице и регистрационен номер, както и лицата, които имат право да го представляват – оригинал или нотариално заверено копие. В случай, че съгласно практиката в съответната държава удостоверението или извлечението не съдържа данни за лицата, които имат право да представляват съответния акционер – чуждестранно юридическо лице – удостоверение, издадено от чужд нотариус в държавата по регистрация на акционера-чуждестранно юридическо лице, удостоверяващо, че лицата, които приемат предложението са надлежно упълномощени или оправомощени да направят това от името на акционера-чуждестранно юридическо лице, легализирано с апостил или по друг законосъобразен ред, придружен с превод на български, изготвен от заклет преводач – оригинал или нотариално заверено копие;

iii) Корпоративно решение и/или друг писмен документ, свидетелстващ за спазването на формалности, които е нужно да бъдат изпълнени съгласно съответното

приложимо право за валидното приемане на търговото предложение от акционера – юридическо лице – оригинал или нотариално заверено копие;

- Пълномощниците представят съответен документ за легитимация (документ за самоличност/паспорт - оригинал), оригинал или нотариално заверено копие на изрично писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа, и, ако е нотариално заверено в чужбина - легализирано с апостил или по друг законосъобразен ред и придружено с превод на български, изготвен от заклет преводач, както и документите, посочени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно юридическо лице).

8.2.2. Други документи, както следва:

- Към изявлението за приемане на търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на Дружеството - депозитарна разписка или извлечение от клиентска подсметка при инвестиционен посредник - оригинал. Необходимо е и нареждане от акционера до обслужващия го инвестиционен посредник за прехвърляне на посочения в заявлението брой акции към подсметка при Посредника (освен ако акциите не се водят вече по клиентска подсметка към сметката на Посредника в Централния депозитар).

8.3. Място, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции

Писмените заявления и документите се приемат в офиса на ИП София Интернешънъл Секюритиз АД на адрес: гр. София, район „Средец”, ул. „Г.С. Раковски” № 140, ет. 4.

8.4. Време на приемане на заявленията в рамките на срока на търговото предложение

Всеки работен ден от 9:00 до 17:00 часа в срока за приемане на Търговото предложение.

8.5. В случай че търговото предложение се приема чрез друг инвестиционен посредник, последният изпраща на Посредника незабавно, но не по-късно от края на работния ден по факс/електронна поща копие от заявлението за приемане на търговото предложение. Инвестиционният посредник предава на Посредника оригиналното заявление най-късно до изтичане на срока за приемане на търговото предложение с приложени нотариално заверени копия от документи и данни за легитимация и представителна власт по т. 8.2.1 по-горе. Заявлението следва да е подписано от акционера (или лице, което има право да го представлява), от лице по чл. 65, ал. 1 от Наредба № 38 на КФН от 21 май 2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (лица, предлагащи финансови инструменти; брокери на финансови инструменти; инвестиционни консултанти; управителите, изпълнителните членове на управителния орган или прокуристите на инвестиционния посредник) и от служител на звено „Нормативно съответствие” в инвестиционния посредник, приел заявлението.

За неуредените въпроси в т. 8.2 – 8.5 по-горе се прилагат процедурите на Централния депозитар относно легитимация и представителство, както и приложимите вътрешни правила и практики на инвестиционния посредник, чрез който се подава заявлението за приемане на търговото предложение.

8.6. Срок за заплащане на цената от предложителя

Заплащането на цената се извършва в срок от 7 (седем) работни дни след сключване на сделката.

Сделката по придобиване на акции на Дружеството в резултат на приемане на търговото предложение се счита сключена към момента на изтичане на срока за неговото приемане, съответно на удължения от предложителя срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв), и ако до този момент акционерът, приел търговото предложение, не е подал писмено заявление за неговото оттегляне.

8.7. Начин на заплащане на цената от предложителя

Цената за закупените акции от акционерите на Дружеството, приели Предложението, ще бъде заплатена в срок от 7 (седем) работни дни след сключване на сделката с превод по обща банкова сметка в лева за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник на съответния акционер (за акционери, приели Предложението чрез инвестиционен посредник) или, съответно, по банкова сметка в лева в България, посочена от съответния акционер (за акционери, приели Предложението пряко и са посочили банкова сметка) или в брой при спазване на законовите ограничения съгласно чл. 3, ал.1 на Закона за ограничаване на плащанията в брой – само за суми на стойност по-малка от 10 000 лв. (за акционери, приели Предложението пряко, които не са посочили банкова сметка). На следващия работен ден, след изтичане на срока за заплащане на акциите, акционерите, приели Предложението, ще могат да получат цената на акциите си, придобити от Търговия предложител.

Акционерите, приели Предложението чрез обслужващия ги инвестиционен посредник, получават дължимата им сума чрез този посредник, съответно разплащания с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка депозитар или банка попечител.

Ако акционер, който е приел Предложението, но не е получил цената за акциите си, има право да получи цената за своите акции в период от 5 години след датата на която изтичат от 7 (седем) работни дни след сключване на сделката.

8.8. Разходи за акционерите, приели Предложението

Комисионата, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на заявлението за приемане на търговото предложение ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на инвестиционния посредник, чрез който се подава волеизявлението за приемане, като комисионата на упълномощения инвестиционен посредник, събирана от приелите директно при него търговото предложение акционери, ще бъде **1% върху сумата на сделката, без минимум**. В посочената комисионна не са включени разходите и комисионните, които се събират от „Българска фондова борса“ АД и „Централен депозитар“ АД, както и банковите такси за превода. София Интернешънъл Секюритиз АД няма да събира комисиона от акционери, приели предложението чрез друг инвестиционен посредник.

9. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

След получаването на одобрение от КФН и публикуването му, предложението за обратно изкупуване не може да бъде оттеглено от Предложителя.

10. РАЗХОДИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Извън средствата, необходими за закупуване на акциите, общата сума на разходите, свързани с Предложението, е около 13,000 лева, включително възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за регистрация на БФБ и Централния депозитар, и за публикации.

11. ПУБЛИКАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложителят ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия и становището на управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, относно придобиването и резултата от търговото предложение, чрез Информационна агенция „Х3news.com“.

12. ПРИЛОЖИМО ПРАВО И КОМПЕТЕНТЕН СЪД

Исключително компетентен за разрешаване на всички спорове, възникнали от или във връзка с това търгово предложение е родово компетентния съд в гр. София.

13. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложителят счита, че не съществуват други обстоятелства или документи, които имат значение за осъществяването търгово предложение.

14. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ПО ФИНАНСОВ НАДЗОР

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ДАННИ.

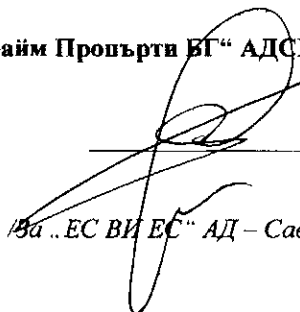
15. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ

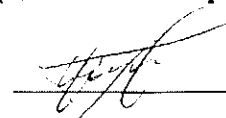
По силата на чл. 150, ал. 5 от ЗППЦК Предложителят отговаря солидарно с Посредника за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в предложението.


Част I от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ И УПЪЛНОМОЩЕНИЯТ ДА ГО ПРЕДСТАВЛЯВА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК С ПОЛОЖЕНИТЕ ПОДПИСИ ПО-ДОЛУ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ СЪОТВЕТСТВА НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

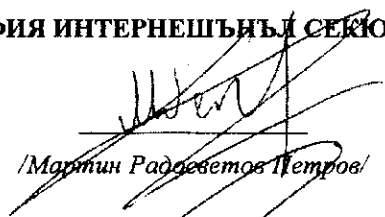
За „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ в качеството на Предложител по обратно изкупуване:


/За „ЕС ВИ ЕС“ АД – Сава Чоролеев /


/Светослав Кьосев /



ЗА ИП "СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ" АД:


/Мартин Радчев Петров /


/Светозар Светозаров Абраимев /

