

*Част I от Коригирано 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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК*

"ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ

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

КОРИГИРАНО 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:** 0.81 (осемдесет и една
стотинки)

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

*Коригираното предложение 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..... | 6 |
| 3. ОСНОВНИ ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ | 7 |
| 4. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО. АКЦИИ, ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ..... | 7 |
| 5. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ | 8 |
| 5.1. Резюме на данните от оценката | 8 |
| 5.2. Разяснение на извършената оценка..... | 11 |
| 5.3. Силни и слаби страни на дружеството | 12 |
| 5.4. Финансова информация за дружеството | 12 |
| 5.5. Характеристика на оценяваното дружество в исторически план..... | 15 |
| 5.6. Икономически тенденции и условия, относими към дейността на дружеството | 16 |
| 5.7. Избор на оценъчни методи за определяне на Справедливата цена | 17 |
| 5.8. Източници на информация, използвана при обосновката на цената..... | 17 |
| 5.9. Резултати от направената оценка по различните методи..... | 17 |
| 6. ФИНАНСИРАНЕ НА ПОКУПКАТА НА АКЦИИТЕ..... | 25 |
| 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..... | 26 |
| 8. УСЛОВИЯ И РЕД НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ..... | 29 |
| 9. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ..... | 33 |
| 10. РАЗХОДИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ..... | 34 |
| 11. ПУБЛИКАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ | 34 |
| 12. ДАННИ ЗА МЯСТОТО, КЪДЕТО ГОДИШНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ И | |

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <i>КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</i> | <i>34</i> |
| <i>13. ПРИЛОЖИМО ПРАВО И КОМПЕТЕНТЕН СЪД.....</i> | <i>34</i> |
| <i>14. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ.....</i> | <i>34</i> |
| <i>15. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ПО ФИНАНСОВ НАДЗОР.....</i> | <i>34</i> |
| <i>16. СОЛИДАРНА ОТГОВОРНОСТ.....</i> | <i>35</i> |

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

1.1. Данни за Предложителя

Търгов предводител 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, и LEI 894500AQ5TNP2L4CJ521, 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. Дружеството е учредено с наименование „Ти Би Ай-БАК Недвижима собственост“ и е променено на "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ с решение на СГС от 03.06.2005, като не е изменяно след тази дата.

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 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 Милков 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.

Данни на физически и юридически лица, които са членове на СД на предложителя, както и представители на юридическите лица членове на СД са посочени по-долу:

- „ЕС ВИ ЕС“, ЕИК 121109937, със седалище гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе 7км, корпус 2 и адрес на управление гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе 7км, корпус 2,, тел. +359 887 828202 - представлявано от изпълнителния директор "ПОБЕДА" АД, ЕИК 102047327, чрез Сава Стоянов Чоролеев.
- „Витоша Резортс“ АД, ЕИК 131459312, със седалище гр. София, р-н Триадница, ул. Доспат, № 23, ет. 6, ап. 21 и адрес на управление гр. София, р-н Триадница, ул. Доспат, № 23, ет. 6, ап. 21, телефон +359 2 9582709, представлявано от Цветко Милков Цветков.
- Сава Стоянов Чоролеев – адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе 7 км., корпус 2, тел. +359 887 828202
- Цветко Милков Цветков - адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Триадница, ул. Доспат, № 23, ет. 6, ап. 21, телефон +359 2 9582709
- Светослав Иванов Кьосев – адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, телефон: +359 2 811 90 50; електронен адрес (e-mail): office@primepropertybg.com
- Любомир Марков Марков - адрес за кореспонденция: гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, телефон: +359 2 811 90 50; електронен адрес (e-mail): office@primepropertybg.com

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.

На лице са следните правни свързаности между двете дружества:

- 1) „ПОБЕДА“ АД чрез Сава Стоянов Чоролеев, е изпълнителен директор и представляващ на „ЕС ВИ ЕС“ АД
- 2) „ЕС ВИ ЕС“ АД притежава 98.97% от акциите на „ПОБЕДА“ АД

3) „ПОБЕДА“ АД притежава 57% от акциите на „ЕС ВИ ЕС“ АД

С отчитане на горепосоченото, двете дружества „ПОБЕДА“ АД и „ЕС ВИ ЕС“ АД представляват част от обща икономическа група и притежаваните от всяко от тях акции в трети лица следва да се отчитат в тяхната цялост като намиращи се под пряк и непряк контрол на икономическата група.

В качеството си на свързани лица, „Победа“ АД и „ЕС ВИ ЕС“ АД контролират пряко общо 99.99% от капитала на Предложителя, и следователно като икономическа група упражняват контрол върху 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

Всички акционери на Дружеството са подкрепили предложението за отказ от лиценз на проведеното на 03.10.2023г. ОСА на Предложителя и в този смисъл няма акционери, чиито 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;
- *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" 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);

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“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ.

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 **0.81 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 **0.81 лева на акция** не може да бъде по-ниска 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.

Следва също така да се отчете, че в съответствие с чл. 18, ал. 3 от ЗДСИЦДС, решението за отказ от лиценз на АДСИЦ, взето от Общото събрание на акционерите проведено на 03.10.2023 г. включва оправомощаване на съвета на директорите при издадена временна забрана по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа да коригира предложението за обратно изкупуване при точно спазване на указанията на Комисията, съдържащи се в съобщението по чл. 152, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и е предвидено, че цената на обратно изкупуване в публикуваното предложение за обратно изкупуване не може да е по-ниска от тази, одобрена от общото събрание на акционерите, а именно **0.68 лева на акция**. Съгласно Решение №3 на Общото събрание на акционерите проведено на 03.10.2023 г. *„Предложената цена по предложението за обратно изкупуване, регистрирано в КФН, не може да бъде по-ниска от цената, представена на акционерите при гласуването на предложението за обратно изкупуване“*. Всичко това е наложило да бъде извършена и актуализация на обосновката за справедлива стойност на една акция по предложението за обратно изкупуване към 05.10.2023 г., като предлаганата от Търговия предложител цена от **0.81 лева на акция** по обратно изкупуване е по-висока от цената по обратно изкупуване одобрена като минимална (0.68 лева на акция) на общото събрание на акционерите от 03.10.2023г., с което са изпълнени законовите изисквания.

5.1. Резюме на данните от оценката

Търговият предложител 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 **0.81 лева на акция** се определя като най-високата измежду:

(а) средната претеглена цена на акциите на дружеството за последните 6 месеца и

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

(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 (**0.81 лева на акция**, съгласно приложена обосновка).

В този смисъл предложената цена от 0.81 лева на акция за акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ представлява най-високата стойност измежду изброените по-горе. Тази стойност е определена въз основа на извършената актуализация на обосновката за справедлива стойност по обратно изкупуване към 05.10.2023 г.

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, в лева | Относително Тегло |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Пазарни Еквиваленти | 0.836 | 30% |
| Нетна стойност на активите | 0.794 | 70% |
| Справедлива Стойност | 0.807 | |

Източник: Изчисления СИС

Въз основа на прилагането на два оценъчни метода, определяме справедливата стойност на една акции на **0.807 лева, което след закръгление с точност до 2 знака е 0.81 лева на акция.**

Справедливата стойност въз основа на метода на пазарните множители на сходни дружества, възлиза на **0.836 лева на акция, което след закръгление с точност до 2 знака е 0.84 лева на акция.**

Таблица 4 Оценка по метод на пазарните анализи

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

| ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА СЪГЛАСНО МЕТОД НА АНАЛОЗИТЕ | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните аналози | 0.946 |
| Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв. | 0.794 |
| Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв. | 0.752 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 50% |
| Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните аналози | 3.748 |
| Продажби на акция към оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв. | 0.246 |
| Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв. | 0.921 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 50% |
| Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните аналози | -14.402 |
| Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв. | 0.097 |
| Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв. | -1.391 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 0% |
| Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните аналози, лв. | 0.836 |

Източник: Изчисления СИС, въз основа на данни от консолидирани междинни неаудитирани отчети на Дружеството към 30.06.2023 г. и данни от БФБ към датата на оценката (05.10.2023 г.)

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 аналози.

Справедливата цена, определена въз основа на нетната стойност на активите, възлиза на **0.794 лева на акция**, което след закръгление с точност до 2 знака е **0.79 лв на акция**.

Таблица 5

| Показател към 30.06.2023 г. | лв. |
|-------------------------------------------------|--------------|
| Общо активи | 29,260,000 |
| Общо пасиви | 902,000 |
| Нетна стойност на активите | 28,358,000 |
| Брой акции в обращение | 35,706,593 |
| Нетна стойност на активите на една акция | 0.794 |

Източник: Изчисления СИС и недотирани консолидирани финансови 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:

Таблица 7 Отчет за финансовото състояние

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

| Отчет за финансовото състояние | PPBG | | | | | | | Δ 2022 / 2021 | Δ 2021 / 2020 | Δ Q2 2023 / Q2 2022 |
|------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------------|
| | 30/06/2023 | 30/06/2022 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | | | | |
| Активи | 29 260 | 25 212 | 29 123 | 24 931 | 26 440 | 29 830 | 16.8% | -5.7% | 16.1% | |
| Текущи активи | 2 808 | 1 773 | 5 780 | 1 205 | 3 305 | 4 026 | 379.7% | -63.5% | 58.4% | |
| Парични средства и еквиваленти | | | 5 174 | 875 | 3 171 | 3 683 | 491.3% | -72.4% | | |
| Търговски и други вземания | | | 595 | 330 | 134 | 114 | 80.3% | 146.3% | | |
| Вземания от свързани лица | | | 11 | | | | | | | |
| Други текущи активи | | | | | | 229 | N/A | N/A | | |
| Нетекущи активи | 26 452 | 23 439 | 23 343 | 23 726 | 23 135 | 25 804 | -1.6% | 2.6% | 12.9% | |
| Инвестиционни имоти | | | 23 264 | 23 633 | 23 134 | 25 795 | -1.6% | 2.2% | | |
| Инвестиционни имоти в процес на | | | 0 | 0 | | | N/A | N/A | | |
| Дълготрайни материални активи | | | 78 | 92 | 1 | 9 | -15.2% | 9100.0% | | |
| Дълготрайни нематериални активи | | | 0 | 0 | | | N/A | N/A | | |
| Активи по отсрочени данъци | | | 0 | 0 | | | N/A | N/A | | |
| Други активи | | | 1 | 1 | | | 0.0% | N/A | | |
| Собствен капитал | 28 358 | 24 911 | 28 397 | 24 727 | 26 236 | 29 565 | 14.8% | -5.8% | 13.8% | |
| 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 | | |
| Не разпределена печалба/непокрита загуба | | | -25 163 | -28 833 | -27 324 | -23 991 | -12.7% | 5.5% | | |
| Печалба/загуба от текущия период | | | | | | | N/A | N/A | | |
| Пасиви | 902 | 301 | 726 | 204 | 204 | 265 | 255.9% | 0.0% | 199.7% | |
| Текущи пасиви | 902 | 301 | 726 | 204 | 204 | 257 | 255.9% | 0.0% | 199.7% | |
| Задължения към свързани лица | | | 136 | 118 | 127 | 171 | 15.3% | -7.1% | | |
| Отсрочени приходи и пасиви по договор | | | | | | 22 | N/A | N/A | | |
| Задължения към персонала | | | | | | 25 | N/A | N/A | | |
| Търговски задължения | | | 540 | 53 | 34 | 19 | 918.9% | 55.9% | | |
| Задължения за данъци | | | 15 | 3 | 3 | | | | | |
| Други текущи задължения | | | 35 | 30 | 40 | 20 | 16.7% | -25.0% | | |
| Нетекущи 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 | 29 260 | 25 212 | 29 123 | 24 931 | 26 440 | 29 830 | 16.8% | -5.7% | 16.1% | |
| Разлика | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | N/A | N/A | | |
| Нетен оборотен капитал | 1 906 | 1 472 | 5 054 | 1 001 | 3 101 | 3 769 | 404.90% | -67.72% | 29.5% | |

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 РРВГ

** 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

| Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход | PPBG | | | | | | | Δ 2022 / 2021 | Δ 2021 / 2020 | Δ Q2 2023 / Q2 2022 |
|------------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|
| | 30/06/2023 | 30/06/2022 | 31/12/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 | | | | |
| Оперативни приходи | 567 | 947 | 9 158 | 1 591 | 137 | 78 | 475.6% | 1061.3% | -40.1% | |
| - Приходи от инвестиционни имоти | 507 | 921 | 9 110 | 1 573 | 47 | 64 | 479.1% | 3246.8% | -45.0% | |
| - Други оперативни приходи | 60 | 26 | 48 | 18 | 90 | 14 | 166.7% | -80.0% | | |
| Оперативни разходи | -603 | -763 | -5 480 | -3 100 | -3 443 | -4 770 | 76.8% | -10.0% | -21.0% | |
| - разходи от инвестиционни имоти | | | -3 774 | -2 271 | -2 679 | -3 900 | 66.2% | -15.2% | | |
| - разходи за външни услуги | -309 | -419 | -858 | -426 | -346 | -409 | 101.4% | 23.1% | -26.3% | |
| - разходи за материали | -18 | -61 | -88 | -17 | -16 | -37 | 417.6% | 6.3% | -70.5% | |
| - разходи за амортизации и обезценки | -9 | -12 | -25 | -3 | -3 | -5 | 733.3% | 0.0% | -25.0% | |
| - разходи за персонала | -132 | -112 | -237 | -183 | -231 | -266 | 29.5% | -20.8% | 17.9% | |
| - други оперативни разходи | -135 | -159 | -498 | -200 | -168 | -153 | 149.0% | 19.0% | -15.1% | |
| Оперативна печалба или загуба | -36 | 184 | 3 678 | -1 509 | -3 306 | -4 692 | -343.7% | -54.4% | -119.6% | |
| Приход от иньестиции | -3 | -1 | -1 | 0 | 0 | 0 | N/A | N/A | N/A | |
| Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба | -39 | 183 | 3 677 | -1 509 | -3 306 | -4 692 | -343.7% | -54.4% | -121.3% | |
| Лихвени 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 | -39 | 183 | 3 677 | -1 509 | -3 306 | -4 692 | -343.7% | -54.4% | -121.3% | |
| Данъци | 0 | 0 | -7 | -2 | -2 | -1 | N/A | -100.0% | | |
| Нетна печалба или загуба | -39 | 183 | 3 670 | -1 509 | -3 308 | -4 693 | -343.2% | -54.4% | -121.3% | |
| Друг всеобхватен доход | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | N/A | N/A | | |
| Общ всеобхватен доход за годината | -39 | 183 | 3 670 | -1 509 | -3 308 | -4 693 | -343.2% | -54.4% | -121.3% | |
| Разпределен дивидент | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 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 РРВГ

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

Таблица 9 Отчет за паричните потоци

| Отчет за паричните потоци | 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 |
| Парични потоци от оперативна дейност | -1952 | -613 | -1 394 | -956 | -743 | -668 | 45.8% | 28.7% | 218.4% |
| Постъпления от контрагенти | | | 354 | 104 | 169 | 332 | 240.4% | -38.5% | |
| Плащания към контрагенти и служители | | | -1 323 | -921 | -714 | -828 | 43.6% | 29.0% | |
| Платени данъци | | | -421 | -115 | -82 | -141 | 266.1% | 40.2% | |
| Възстановени данъци | | | | | | | N/A | N/A | |
| Платени лихви и банкови такси | | | | | | -1 | N/A | N/A | |
| Други постъпления/(плащания) нетно | | | -4 | -24 | -116 | -30 | -83.3% | -79.3% | |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | -1549 | 1275 | 5 693 | -1 340 | -8 | -140 | -524.9% | 16650.0% | -221% |
| Постъпления от продажба на инвестиции | | | 6 614 | | | | N/A | N/A | |
| Плащания за ДМА | | | -14 | -94 | | -5 | -85.1% | 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 | -3 501 | 662 | 4 299 | -2 296 | -751 | -808 | -287.2% | 205.7% | -628.9% |
| Парични средства в началото на периода | 5 174 | 875 | 875 | 3 171 | 3 690 | 4 491 | -72.4% | -14.1% | 491.3% |
| Ефект от прилагане на МСФО 9 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | N/A | N/A | |
| Парични средства в края на периода | 1 673 | 1 537 | 5 174 | 875 | 2 939 | 3 683 | 491.3% | -70.2% | 8.8% |

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 РРВГ

** 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" АД СИЦ към акционерите на дружеството на основание по член 111, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 152, ал. 4 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 | -6.88% | 19.32% | 40.07% | -94.85% | -2414.60% | -6016.67% |
| Капацитет за генериране на паричен поток от | -216.41% | -203.65% | -192.01% | -468.63% | -364.22% | -252.08% |
| Възвращаемост на активите | -0.13% | 0.73% | 12.60% | -6.05% | -12.51% | -15.73% |
| Капацитет за генериране на доход от активи | -0.13% | 0.73% | 12.60% | -6.05% | -12.51% | -15.73% |
| Възвращаемост на собствения капитал | -0.14% | 0.73% | 12.92% | -6.10% | -12.61% | -15.87% |
| Коефициенти за активи и ликвидност | | | | | | |
| Обращаемост на активите | 0.0194 | 0.0376 | 0.3145 | 0.0638 | 0.0052 | 0.0026 |
| Обращаемост на оборотния капитал | 0.2975 | 0.6433 | 1.8120 | 1.5894 | 0.0442 | 0.0207 |
| Текуща ликвидност | 3.1131 | 5.8904 | 7.9614 | 5.9069 | 16.2010 | 15.6654 |
| Бърза ликвидност | 3.1131 | 5.8904 | 7.9614 | 5.9069 | 16.2010 | 14.7743 |
| Абсолютна (незабавна) ликвидност | 0.0000 | 0.0000 | 7.1267 | 4.2892 | 15.5441 | 14.3307 |
| Коефициенти за ливъридж | | | | | | |
| Коефициент на финансова автономност | 31.4390 | 82.7608 | 39.1143 | 121.2108 | 128.6078 | 111.5660 |
| Коефициент на дългосрочна задлъжнялост | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | 0.0003 |
| Коефициент Общо активи/Собствен капитал | 1.0318 | 1.0121 | 1.0256 | 1.0083 | 1.0078 | 1.0090 |
| Коефициенти за една акция | | | | | | |
| Коефициент Продажби на една акция | 0.0159 | 0.0265 | 0.2565 | 0.0446 | 0.0038 | 0.0022 |
| Коефициент Печалба на една акция | -0.0011 | 0.0051 | 0.1028 | -0.0423 | -0.0926 | -0.1314 |
| Коефициент Балансова стойност на една | 0.7942 | 0.6977 | 0.7953 | 0.6925 | 0.7348 | 0.8280 |
| 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 | -40.13% | | 475.61% | 1061.31% | 75.64% | - |
| Темп на прираст на нетната печалба | -121.31% | | -343.21% | -54.38% | -170.49% | - |
| Темп на прираст на активите | 16.06% | | 16.81% | -5.71% | -11.36% | - |
| Пазарни коефициенти | | | | | | |
| Коефициент Цена/Продажби на акция | 30.86 | 28.28 | 2.14 | 16.38 | 119.89 | 288.40 |
| Коефициент Цена/Печалба на акция | -448.62 | 146.34 | 5.35 | -17.27 | -4.97 | -4.79 |
| Коефициент Цена/Счетоводна стойност на | 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“ АД СИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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“ АД СИЦ е заложило в инвестиционната си стратегия да инвестира в: офис и търговски площи, жилищни сгради и ваканционни имоти.

Дружеството притежава основно активи, които представляват незастроени терени, закупвани 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 | 165 364 | 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, (%) ⁵ | 2.8 | 3.1 | 1.7 | 3.3 | 15.3 | 17.9 | 17.1 | 15.6 | 10.2 |
| средногодишно изменение, (%) ⁶ | 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, (%) ⁵ | 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.

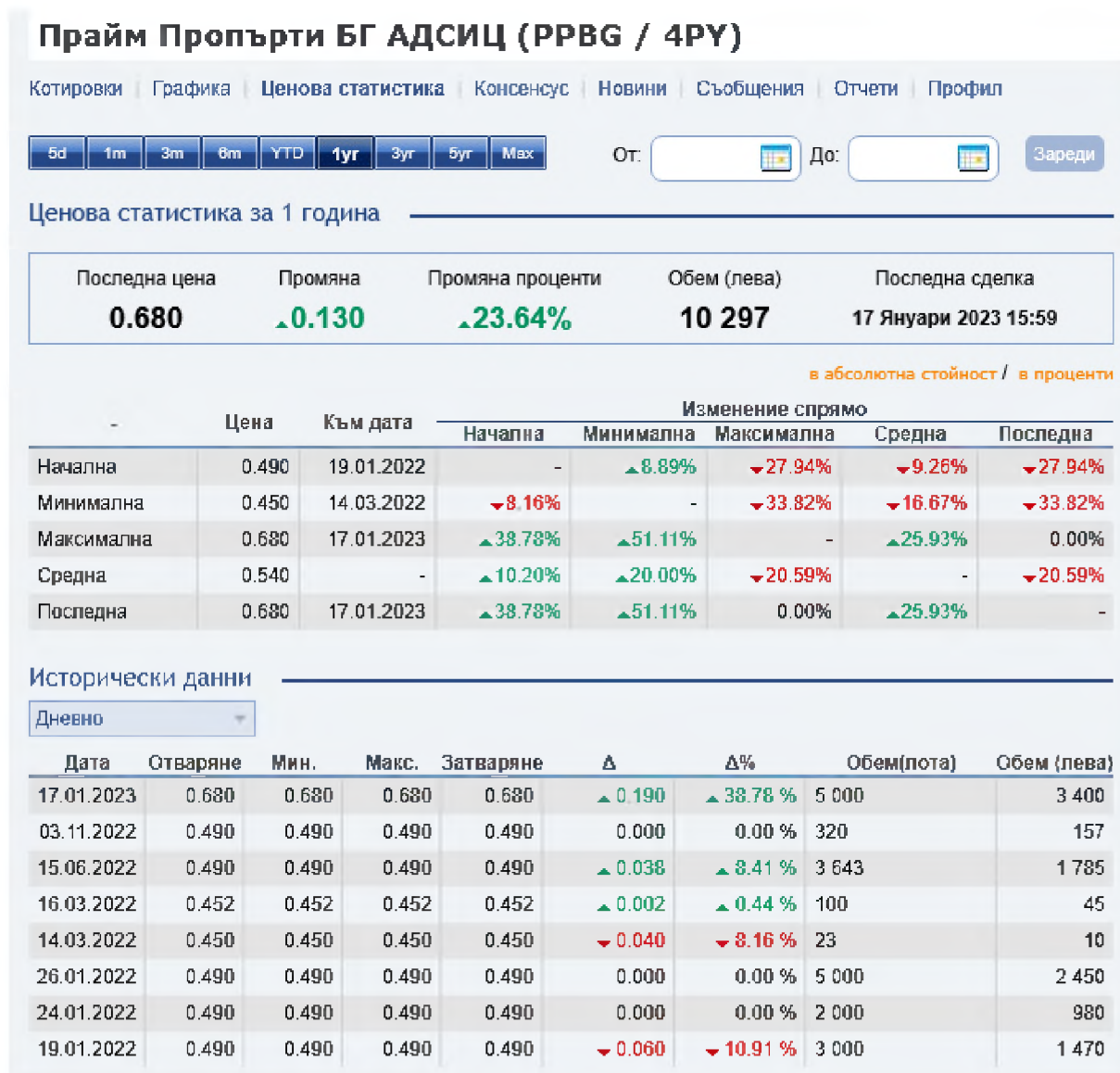
5.9. Резултати от направената оценка по различните методи

Среднопретеглена цена за последните 6 месеца.

За последните шест месеца (05.04.2023 – 05.10.2023), общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 0 (нула) акции, представляващо среднодневен обем от 0 (нула) броя акции на ден, което представлява 0 (нула) % от капитала на дружеството.

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

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



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 OTC при условия доставка срещу плащане, DVP):

Таблица 12

| Дата | Операция | Цена на акция | Количество (брой акции) |
|-----------|-------------------------------|---------------|-------------------------|
| 28.2.2023 | Купува по търгово предложение | 0.66 лв. | 28 |
| 24.3.2023 | Купува по търгово предложение | 0.66 лв. | 3 000 |

Източник: данни на СИС

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) обемът 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

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

Съгласно Допълнение А на МСФО 13, Дефинирани термини, Хипотези от 3-то ниво за справедливата стойност и Параграф Б36 на МСФО 13, буква д, оценки базирани на нетна стойност на активите попадат в методите, използващи хипотези от ниво 3 и 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 окончателната справедлива стойност на акциите на дружеството.

Въз основа на последните публикувани консолидирани 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 | 29,260,000 |
| Общо пасиви | 902,000 |
| Нетна стойност на активите | 28,358,000 |
| Брой акции в обращение | 35,706,593 |
| Нетна стойност на активите на една акция | 0.794 |

Източник: Изчисления СИС, основани на междинни неаудирани консолидирани финансови отчети на дружеството към 30.06.2023 г.

Определяме справедлива стойност по метода на нетната стойност на активите от **0.794 лева на акция**, което след закръгление до втори знак е **0.79 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 Имотилиен 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 аудитирани 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 аналозите 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 | 567 | 9 158 | 947 | 8 778 |
| ЕБИТДА | 3 249 | 2 080 | -53 | 5 382 | -171 | 1 095 | -22 | 946 | -48 | 3 703 | 195 | 3 460 |
| Печалба | 2 561 | 1 964 | -72 | 4 597 | -780 | 182 | -370 | -228 | -39 | 3 670 | 183 | 3 448 |

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 аналози, включени в еталона

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

| Съпоставка с пазарни анализи | „Актив Пропъртис“ АД СИЦ | „Парк“ АД СИЦ | Средна стойност на анализите | Прайм Пропърти БГ АД СИЦ |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|------------------------------|--------------------------|
| Борсов Код на Дружеството | AKTV BU Equity | PARK BU Equity | | PPBG BU Equity |
| Пазар | БФБ | БФБ | | БФБ |
| Активи в хил. лева към 30.06.2023г. | 66 294 | 26 690 | 46 492 | 29 260 |
| Капитал в хил. лева към 30.06.2023г. | 26 295 | 5 448 | 15 872 | 28 358 |
| Печалба в хил. лева към 30.06.2023г. (ТТМ база) | 4 597 | -228 | 2 185 | 3 448 |
| ЕВИТДА в хил. лева към 30.06.2023г. (ТТМ база) | 5 382 | 946 | 3 164 | 3 460 |
| Приходи в хил. лева към 30.06.2023г. (ТТМ база) | 6 338 | 1 403 | 3 871 | 8 778 |
| Цена на затваряне към датата на оценката (в лева) | 6.650 | 0.750 | 3.700 | 0.680 |
| Коефициент цена към балансова стойност (P/B), към датата на оценката | 0.554 | 1.338 | 0.946 | 0.856 |
| Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), към датата на оценката | 2.300 | 5.196 | 3.748 | 2.766 |
| Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), към датата на оценката | 3.171 | -31.975 | -14.402 | 7.042 |
| Акции, брой | 2 192 011 | 9 720 266 | 5 956 139 | 35 706 593 |
| Счетоводна стойност на акцията (в лева) | 11.996 | 0.560 | 6.278 | 0.794 |
| Печалба на една акция (в лева) | 2.097 | (0.023) | 1.037 | 0.097 |
| Продажби на ТТМ база (в хил. лева) | 6 338 | 1 403 | 3 871 | 8 778 |
| Продажби на 1 акция на ТТМ база (в лева) | 2.891 | 0.144 | 0.650 | 0.246 |

Източник: Изчисления СИС, данни от годишни одитирани и междинни неодитирани отчети на дружествата, 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 анализи:

Таблица 16 Средни аритметични стойности на коефициентите и относителни тегла

| Избор на тегла при анализа на пазарни анализи | Средно на анализите | Стойност на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ на база Пазарни анализи | 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), 05.10.2023 | 0.946 | 0.856 | 1/2 | Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базираните на счетоводните данни за оценяваното дружество |
| Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), 05.10.2023 | 3.748 | 2.766 | 1/2 | Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базираните на счетоводните данни за оценяваното дружество |
| Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), 05.10.2023 | -14.402 | 7.042 | 0 | Поради отрицателна стойност на средната стойност на показателя при анализите, той е изключен от анализа (нулево тегло в оценката) |

Източник: Изчисления СИС

Таблица 17 Оценка по метода на пазарните аналози

| ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА СЪГЛАСНО МЕТОД НА АНАЛОЗИТЕ | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните аналози | 0.946 |
| Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв. | 0.794 |
| Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв. | 0.752 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 50% |
| Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните аналози | 3.748 |
| Продажби на акция към оценяването дружество за последните 12 месеца, лв. | 0.246 |
| Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв. | 0.921 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 50% |
| Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните аналози | -14.402 |
| Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв. | 0.097 |
| Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв. | -1.391 |
| Относителна тежест в крайната оценка | 0% |
| Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните аналози, лв. | 0.836 |

Източник: Изчисления СИС

Въз основа на извършената оценка, справедливата стойност на една акция **0.836 лева на акция**, което след закръгление до втория знак е **0.84 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-аналози.

С оглед на това, че методът на пазарните множители на дружества-аналози 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

среднопотеглената 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 аналози/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, в лева | Относително Тегло |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Пазарни Еквиваленти | 0.836 | 30% |
| Нетна стойност на активите | 0.794 | 70% |
| Справедлива Стойност | 0.807 | |

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 0.807 лева, което след закръгление до втория знак, предполага **справедливата стойност на една акция на 0.81 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 0.81 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 лиценза 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 задлъжнялост и добра регионална диверсификация на притежаваните терени. Приходите на дружеството са свързани с отдаването под наем на ресторант в курортен коммплекс „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

оперативно 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. Времени 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 на 03.10.2023 г. за отказ от лиценза 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 (няма лица гласували против) или (б) са лица, които не са присъствали на ОСА, на което е взето решението за този отказ (на общото събрание на акционерите на 03.10.2023 г. са присъствали всички настоящи акционери с право на глас).

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 (пензионни 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 регистрацията 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 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

консултантите, 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 комисионната 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.

8.9. Оттегляне на съгласие за приемане на предложение за обратно изкупуване от страна на акционер, приел предложението.

В съответствие с чл. 24, ал. 1, т. 12 от Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, приемането на предложението може да бъде оттеглено от акционер на Дружеството (или негов пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно), само преди изтичане на определения срок за приемане на предложението, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК (ако има такъв). Приемането на предложението може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). Лице (акционер – физическо лице, законен представител на акционер - юридическо лице или пълномощник) трябва да се легитимира по реда на т. 8.2 по-горе, включително да представи нужните корпоративни документи, от които следва правото му да извърши валидно волеизявление за оттегляне. При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на търговото предложение, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на Дружеството се връщат на приелия предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с изрично писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа. Писмените волеизявления за оттегляне се подават в офисите на инвестиционния посредник или в Централния депозитар, чрез който акционерът е направил волеизявление за приемане, като волеизявлението за оттегляне се предоставя незабавно от този инвестиционен посредник или Централния депозитар на Посредника. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на легитимационни документи съгласно т. 8.2 по-горе, както и изрично писмено пълномощно с нотариална заверка на подписа (за пълномощниците). Връщането на документите не е ограничено със срок.

След изтичане на срока за приемане на предложението по т. 8.1, съответно на удължения срок по чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на предложението и сделката за обратно изкупуване на акции в резултат на търговото предложение за обратно изкупуване се счита сключена.

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

Съгласно чл. 39, ал. 1 от Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции търговото предложение по чл. 16 от същата наредба, може да бъде оттеглено след публикуването му и без да са налице условията по чл. 155, ал. 1 от ЗППЦК. В този случай, Предложителят регистрира оттеглянето на търговото предложение в Комисията и уведомява управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, представителите на своите служители или

служителите, когато няма такива представители, регулирания пазар на ценни книжа, на който са приети за търговия акциите на дружеството, както и инвестиционния посредник или централния депозитар на ценни книжа, в които са депозирани удостоверителните документи за акциите, за оттеглянето на предложението си. В съответствие с чл.39, ал. 3 от Наредба № 13 на КФН, до края на работния ден, следващ деня на регистрацията и уведомяването по ал. 2, предложителят публикува съобщение за оттеглянето на търговото предложение и в централния ежедневник или медия по чл. 24, ал. 1, т. 15 от същата наредба.

10. РАЗХОДИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, СВЪРЗАНИ С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Извън средствата, необходими за закупуване на акциите, общата сума на разходите, свързани с Предложението, е около 18,000 лева, включително възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за регистрация на БФБ и Централния депозитар, такса за разглеждане на предложението от КФН, и разходи за публикации.

11. ПУБЛИКАЦИИ ВЪВ ВРЪЗКА С ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Предложителят ще публикува съобщение за търговото предложение за обратно изкупуване, съществените му условия и резултата от търговото предложение, чрез Информационна агенция „Х3news.com“.

12. ДАННИ ЗА МЯСТОТО, КЪДЕТО ГОДИШНИТЕ СЧЕТОВОДНИ ОТЧЕТИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 3 ГОДИНИ СА ДОСТЪПНИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ И КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА НЕГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Годишните и междинните финансови отчети на Предложителя, както и допълнителна информация за Предложителя и неговото предложение може да бъде получена в офиса на София Интернешънъл Секюритиз АД – гр. София, район „Средец“, ул. „Г.С. Раковски“ № 140, ет. 4, тел.: +359 2 937 98 65, всеки работен ден от 09.00 до 17.00 часа, и в офиса на "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АД СИЦ в гр. София, р-н Красно село, ул. Дамян Груев № 1, ет. 5, тел.: +359 2 811 90 50, всеки работен ден от 9:00 до 17.00 часа.

13. ПРИЛОЖИМО ПРАВО И КОМПЕТЕНТЕН СЪД

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

14. 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 на търговото предложение.

15. ОТГОВОРНОСТ НА КОМИСИЯТА ПО ФИНАНСОВ НАДЗОР

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

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 и чл. 152, ал. 4 от ЗППЦК

16. 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.

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:



/Светослав Кьосев /

ЗА ИП "СОФИЯ ИНТЕРНЕТЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ" АД:



/Мартин Радосветов Петров/



/Светозар Светозаров Абрашев/