

Izveštaj o proceni vrednosti za

Tehnicom Informatika a.d. Niš

Datum valuacije: 3. avgust 2026.

Autor valuacije: Expert Bex Group d.o.o.

Za potrebe: Tehnicom Informatika a.d. Niš

Sadržaj

I. Rezime	3
II. Obuhvat i svrha	5
A. Obim angažovanja	5
B. Svrha valuacije	5
C. Metodologija	5
III. Pregled tržišta	7
A. Ekonomski kontekst - Srbija	7
B. Tržište poslovnih prostora – Niš	7
C. Tržište stambenih objekata – Niš	7
IV. Rezultati analize.....	9
A. Osnovne pretpostavke procene	9
B. Osnovni podaci o lokacijama.....	9
C. Pretpostavke i rezultati – poslovni objekti	10
D. Pretpostavke i rezultati – stambeni objekat	13
E. Zbirni rezultati sprovedene analize	13
V. Prilozi.....	15
Prilog 1. Izveštaj procenitelja	15
Prilog 2. Fotografije poslovnih objekata (Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84).....	15
Prilog 3. Fotografije stambenog objekta i stambenih jedinica (Topličina 8)	16

I. Rezime

Ovim izveštajem se procenjuje tržišna vrednost nekretnina u posedu Tehnicom Informatike u Nišu, Srbija, primenom metodologije neto vrednosti imovine (NAV). Cilj ove procene jeste da se obezbedi uvid u trenutnu tržišnu vrednost kompanije, a naročito za svrhe procene vrednosti kapitala, odnosno utvrđivanja cene akcija radi ostvarivanja prava nesaglasnih akcionara Društva. Datum procene je 3. avgust 2026, sa nekretninama u posedu na taj dan („as-is“).

Nepokretnosti koje su obuhvaćene analizom su:

- Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84: Poslovni objekti u industrijskoj zoni
- Topličina 8: Stambeni objekat sa pet stambenih jedinica u gradskom centru

Pristup neto vrednosti imovine (NAV) odabran je za potrebe ove valuacije, obzirom da ovaj pristup pruža tačnu procenu vrednosti imovine kojom kompanija raspolaže, što takođe predstavlja i ključni podatak za postojeće i potencijalne investitore kompanije. NAV je posebno pogodna metoda upravo za poslovne modele koji se oslanjaju dominantno na generisanje prihoda iz značajnih osnovnih sredstava („asset-heavy business“), kao što je i ovde slučaj, gde nekretnine predstavljaju glavnog nosioca kapitalne vrednosti kompanije.

Stoga, izabrani metodološki pristup suštinski uključuje dualnu analizu koja kombinuje sledeće:

- Prihodni pristup (kapitalizacija prinosa): primenjeno za objekte na lokaciji Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84, a ovaj pristup podrazumeva analizu prihodnog potencijala po osnovu zakupa poslovnih prostora, imajući u vidu bazu važećih ugovora sa postojećim zakupcima;
- Komparativni pristup: adekvatniji pristup za stambeni objekat na lokaciji Topličina 8, gde se preciznija procena vrednosti može izvršiti na osnovu dostupnih podataka o uporedivim transakcijama.

Ukupna procenjena tržišna vrednost: 3.808.170 EUR (neto, bez transakcionih troškova). Uvažavajući ove činjenice i koncept NAV metode, konačni zaključak sprovedene procene vrednosti kapitala implicira da se tržišna vrednost kompanije može smatrati jednakom ukupnoj tržišnoj vrednosti nepokretnosti u posedu kompanije, odnosno ukupna tržišna vrednost se na osnovu ove analize procenjuje na 3.808.170 EUR, odnosno 447.026.986 RSD (po zvaničnom srednjem kursu NBS na dan procene: 117,3863 RSD za 1 EUR).

Knjigovodstvena vrednost kompanije na dan 3. avgusta 2026. godine iznosila je **1.216.143,75 EUR, odnosno 142.758.615,47 RSD.**

Prema podacima Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti, ukupan broj emitovanih akcija Društva iznosi **5.585.499.864** (ISIN: RSTHINE68389, nominalna vrednost akcije 0,01 RSD), na osnovu čega **procenjena vrednost pojedinačne akcije iznosi 0,080033 RSD, odnosno 0,000682 EUR, a knjigovodstvena vrednost pojedinačne akcije iznosi 0,025559 RSD, odnosno 0,000218 EUR.** Imajući da se za potrebe postupka prinudnog otkupa akcija uzima viša od navedenih vrednosti, procenjena je tržišna vrednost pojedinačne akcije od 0,080033 RSD.

Odnosno na prethodnu procenu, izvršenu sa datumom 1. septembra 2024. godine (3.500.000 EUR), procenjena tržišna vrednost je viša za 308.170 EUR, odnosno za oko 8,8%, pre svega usled više cenovne ugovorene zakupnine i više stope zauzetosti poslovnih objekata, kao i rasta tržišnih cena nepokretnosti na lokalnom tržištu.

II. Obuhvat i svrha

A. Obim angažovanja

Ovaj izveštaj o proceni vrednosti kapitala pripremljen je za potrebe društva Tehnicom Informatika a.d. Niš. Društvo je u aprilu 2026. godine, kao deo strateškog koraka ka javnoj kotaciji, okončalo promenu pravne forme iz društva sa ograničenom odgovornošću u akcionarsko društvo. Kao naredni korak započetog procesa, Društvu je neophodno utvrđivanje cene akcija radi ostvarivanja prava nesaglasnih akcionara, odnosno sprovođenja postupka prinudnog otkupa akcija.

Imajući u vidu da je zakonom propisano da se cena akcije utvrđuje prema vrednosti na dan koji ne prethodi više od tri meseca danu donošenja odluke o prinudnom otkupu akcija, procena je ažurirana sa datumom 3. avgust 2026. godine (prethodna procena izvršena je sa datumom 1. septembar 2024. godine).

Procena je izvršena u skladu sa Međunarodnim standardima vrednovanja (IVS, izdanje 2025.) i pruža uvid u fundamentalnu tržišnu procenu vrednosti kapitala Društva. Procena vrednosti kapitala (kompanije) izvršena je polazeći od procene vrednosti nepokretnosti u vlasništvu kompanije, imajući u vidu poslovni model i značajnost osnovnih sredstava u vlasništvu kompanije na njenu mogućnost generisanja prihoda, kao i dominantnost ovih izvora u ukupnim prihodima koje kompanija ostvaruje.

B. Svrha valuacije

Primarna svrha valuacije jeste utvrđivanje sadašnje tržišne vrednosti imovine u posedu kompanije, odnosno vrednosti kapitala Društva, a ova informacija treba da pruži osnovu za sledeće aktivnosti:

- Utvrđivanje cene akcija u postupku prinudnog otkupa akcija, odnosno ostvarivanje prava nesaglasnih akcionara Društva u skladu sa čl. 475. Zakona o privrednim društvima;
- Strateško odlučivanje u pogledu upravljanja sredstvima;
- Finansijsko planiranje i izveštavanje za interne stejkholdere.

Ovaj izveštaj je sastavljen na osnovu izveštaja o proceni vrednosti nepokretnosti sprovedenog od agencije A&S („Arsenijević i sinovi“, Beograd), procenitelj Dejan Arsenijević, broj licence 222 (MRICS, REV), sa datumom procene 3. avgust 2026. godine, u skladu s članom 51. Zakona o privrednim društvima, a u vezi s članom 457 stav 1 tačka 3, odnosno radi ostvarivanja prava nesaglasnih akcionara Društva u skladu sa čl. 475. ZPD.

C. Metodologija

Izabrani metodološki pristup suštinski uključuje dualnu analizu koja kombinuje sledeće:

- Prihodni pristup (kapitalizacija prinosa): primenjeno za objekte na lokaciji Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84, a ovaj pristup podrazumeva analizu prihodnog potencijala po osnovu zakupa poslovnih prostora, imajući u vidu bazu važećih ugovora sa postojećim zakupcima;
- Komparativni pristup: adekvatniji pristup za stambeni objekat na lokaciji Topličina 8, gde se preciznija procena vrednosti može izvršiti na osnovu dostupnih podataka o uporedivim transakcijama (kupoprodaja sličnih nepokretnosti na uporedivom lokalnom tržištu).

Za potrebe procene vrednosti poslovnih objekata primenjen je pristup kapitalizacije prinosa kako bi se odredio potencijalni prihod predmetne nekretnine gde se ne očekuju značajnije promene cena zakupa.

Ovaj metod pretpostavlja da je nekretnina iznajmljena na duži period ili da je renta stabilna. Prinosni metod procene pretpostavlja princip anticipacije, prema kome tipični investitor/kupac na tržištu ulaže u onu imovinu od koje očekuje da mu u budućnosti donosi prihod i druge ekonomske koristi.

Prvi korak u proceni ovom metodom je utvrđivanje potencijalne cene zakupa kao izvora prinosa. Važno je napomenuti da se ovaj prihod odnosi samo na prinos od konkretnih nekretnina (obično u formi prihoda na ime zakupa koji se ostvaruje od zakupca), a ne i na ukupan prinos koji potiče iz poslovanja preduzeća. Potencijalni bruto prihod subjekta se projektuje uz upotrebu ostvarenih cena zakupa preduzeća subjekta u prošlosti, kao i tržišnih cena zakupa koje se odnose na sličnu imovinu. Ovaj poslovni prihod se potom deli sa stopom kapitalizacije odražavajući faktor zahtevanog povraćaja na kapitalnu investiciju kako bi se došlo do procenjene tržišne vrednosti po prinosnom metodu.

S druge strane, za stambene nepokretnosti primenjen je komparativni pristup. Kod ovog pristupa do procenjene vrednosti se dolazi poređenjem predmetne nepokretnosti sa identičnim ili sličnim nepokretnostima za koje su dostupne informacije o ostvarenim transakcijama, uz usklađivanje informacija o cenama kako bi se u obzir uzele razlike u pravnim, ekonomskim ili fizičkim osobinama između uporedivih transakcija i nepokretnosti čija se vrednost procenjuje.

Ovi parcijalni pristupi za procenu vrednosti pojedinih tipova nepokretnosti u vlasništvu kompanije objedinjuju se u glavnoj analizi, odnosno predstavljaju ulazne podatke za NAV metodu, koja je odabrana za potrebe procene ukupne vrednosti kapitala kompanije, a kao odlučujuće prednosti NAV metode ističu se:

- Stabilnost i pouzdanost: NAV metoda nudi jasnu, opipljivu procenu zasnovanu na imovini koja odražava osnovni kapital kompanije.
- Podobna za portfolio nepokretnosti: S obzirom na to da portfolio Tehnicom Informatike pretežno čine nekretnine, NAV metoda efektivno obuhvata vrednost ove imovine bez volatilnosti ili pretpostavki svojstvenih projektovanim novčanim tokovima.
- Dugoročni prihodi: dok DCF metoda, kao jedna od dominantnih alternativa, može da inkorporira očekivani prihod po osnovu zakupa, NAV metoda daje konzervativniji pogled i usaglašena je sa tržišnim očekivanjima za kompanije sličnog profila.

Ipak, predvidive komponente budućih novčanih tokova jesu uzete u obzir imajući u vidu dugoročni plan izdavanja poslovnih jedinica, a na osnovu važećih i aktivnih ugovora koje kompanija ima sa svojim zakupcima. Procene vrednosti oba tipa nepokretnosti u posedu kompanije (poslovne i stambene) izvršene su kao „as-is“, i važno je napomenuti da ne uključuju dodatne transakcione troškove do kojih bi došlo prilikom realizacije transakcije.

III. Pregled tržišta

A. Ekonomski kontekst - Srbija

Sa stanovništvom od oko 7,5 miliona ljudi, srpsko tržište je među najvećima u regionu. Srbija se nalazi u geografskom središtu zone slobodne trgovine jugoistočne Evrope, obezbeđujući na taj način povoljan carinski tretman na značajnom regionalnom tržištu jugoistočne Evrope. Pored toga, Srbija ima sporazume o saradnji i sa EU, EFTA, kao i Kinom, Japanom, Turskom i SAD, a takođe je i jedina zemlja u regionu koja ima potpisan Ugovor o slobodnoj trgovini sa Rusijom.

Srbija se nalazi na raskrsnici panevropskih koridora 10 i 7, na putu iz zapadne i srednje Evrope ka jugoistočnoj Evropi, Bliskom istoku i Aziji, pri čemu položaj grada Niša duž ovih glavnih transportnih koridora pozitivno utiče na njegovu privlačnost za ulaganja. Niš je najveći grad i ekonomski centar jugoistočne Srbije, sa stanovništvom od oko 250.000 ljudi, i ujedno je jedan od najvećih gradova u Srbiji. Povoljna lokacija grada, demografska i ekonomska značajnost i infrastrukturna povezanost Niša predstavljaju stratešku prednost koja se ogleda u ulozi regionalnog centra, atraktivnog za ulaganja.

Privreda Srbije, posebno sektor nekretnina, pokazala je otpornost na regionalne i globalne ekonomske promene i izazove, dok Niš, kao strateški privredni centar jugoistočne Srbije, ima koristi od snažne industrijske i komercijalne aktivnosti, uz stabilnu potražnju za poslovnim i stambenim prostorom.

B. Tržište poslovnih prostora – Niš

Niško tržište kancelarijskog prostora funkcioniše kao sekundarno/regionalno tržište u Srbiji. Karakteriše ga izražena ponudbena neelastičnost za moderne objekte „A klase“, dok klasu B čine adaptirani stanovi, starije namenske zgrade i rekonstruisani objekti u bivšim industrijskim zonama.

Tražene rente za kvalitetan kancelarijski prostor A klase (moderni objekti sa BMS i HVAC sistemima, podzemnim garažama i „open-space“ tlocrtima, čiji su ključni zakupci IT sektor, BPO/call centri i internacionalne kompanije) kreću se od 11,00 do 15,00 EUR po kvadratnom metru mesečno, dok se rente za prostore B klase (adaptirani prostori, zgrade starije gradnje ili renovirani pogoni u industrijskim zonama) kreću između 6,50 i 10,00 EUR po kvadratnom metru mesečno.

Zauzetost kapaciteta A klase kreće se na nivou od 90-95% (upražnjenost 5-10%), pri čemu deficit velikih homogenih spratnih površina održava vakantnost na niskom nivou, dok je zauzetost prostora B klase na nivou od 80-85%. Porastom IT sektora i prilivom stranih državljana u grad, beleži se rast tražnje za kancelarijskim i co-working prostorima, na šta značajan uticaj ima i naučno-tehnološki park u Nišu. Bruto prinosi na investicione nekretnine ovog tipa kreću se u rasponu od 9,00% do 10,50%, odnosno 7,25% do 8,50% neto, nakon uračunavanja rizika nepopunjenosti, neprelivajućih operativnih troškova i poreza.

Predmetni objekti na lokaciji Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84 nalaze se na atraktivnoj, dobro saobraćajno povezanoj lokaciji u okviru industrijske zone EI Niš, sa stabilnom bazom zakupaca, što ih čini dobro pozicioniranim u ovom tržišnom kontekstu.

C. Tržište stambenih objekata – Niš

Tržište stambenih nepokretnosti u Nišu beleži kontinuiran rast, kako po obimu prometa, tako i po realizovanim cenama u tržišnim transakcijama. Najveće interesovanje trenutno vlada za stanove strukture cca 50-60 m², dok u pogledu lokacije najveće interesovanje beleže stanovi u centru grada.

Katastarska opština KO Niš „Bubanj“, na kojoj se nalazi predmetni stambeni objekat, pripada Gradskoj opštini Medijana. U centralnim gradskim zonama Medijane realizovane cene novogradnje dostižu i 2.000-2.500 EUR po kvadratnom metru, dok se u široj zoni prosečne cene starogradnje kreću od 1.150 do 1.300 EUR po kvadratnom metru (raspon 1.050-1.400 EUR/m²), a novogradnje od 1.500 do 1.700 EUR po kvadratnom metru (raspon 1.400-1.900 EUR/m²).

Lokacija stambenog objekta u ulici Topličina 8, u užem gradskom jezgru, neposredno preko puta Pravnog i Ekonomskog fakulteta, studentskog doma i jednog od glavnih gradskih trgova i parkova, čini ga izuzetno privlačnim u ovom kontekstu, usklađujući se sa širim trendovima stambene potražnje u Nišu. U proceni su korišćene uporedive realizovane transakcije iz perioda oktobar 2025 – jul 2026. godine.

IV. Rezultati analize

A. Osnovne pretpostavke procene

Procena vrednosti nepokretnosti u posedu kompanije, koja predstavlja centralni deo sprovedene analize, izvršena je sa datumom 03.08.2026. godine. Svi zaključci koji se odnose na indikativnu tržišnu vrednost procenjenih nepokretnosti, a koji su prikazani u ovom Izveštaju, zasnivaju se na činjenicama i podacima dostupnim na dan procene vrednosti. Činjenice i događaji koji su nastali nakon datuma procene nisu uzeti u razmatranje za potrebe analize vrednosti.

Na osnovu izjave Društva, u periodu od prethodne procene nije bilo promena na nepokretnostima, izuzev investicionog ulaganja u objekat u Bulevaru Svetog Cara Konstantina u iznosu od oko 14.300 EUR tokom 2025. godine, te je iz tih razloga procenitelj izvršio „desktop“ procenu nepokretnosti. Terenski obilazak, sa uvidom u stanje svih spoljašnjih i unutrašnjih delova objekata koji su predmet procene (eksterijer i enterijer), izvršen je 30.07.2024. godine. Procena je izvršena vizuelnim uvidom u stanje objekta, što ne podrazumeva premeravanje dimenzija, proveru kvaliteta instalacija, strukturna i tehnička ispitivanja defekata i oštećenja, kao ni proveru prisutnosti štetnih materija i supstanci.

Analiza tržišne vrednosti predmetnih nepokretnosti je sprovedena u skladu sa Međunarodnim standardima procene (International Valuation Standards – IVS, izdanje 2025.) objavljenim od strane Međunarodnog saveta za standarde procene (International Valuation Standards Council), kao i sa Pravilnikom o Nacionalnim standardima, kodeksom etike i pravilima profesionalnog ponašanja licenciranog procenitelja („Službeni glasnik RS“, broj 37/23).

Kao osnov vrednosti je opredeljena Tržišna vrednost, koja je definisana kao „procenjeni iznos za koji bi nepokretnost mogla da se razmeni na datum procene vrednosti između voljnog kupca i voljnog prodavca, u transakciji između nezavisnih i nepovezanih strana, uz adekvatan marketing, pri čemu su obe strane posedovale dovoljno saznanja, postupale razborito i nisu bile pod prinudom“.

Svi zaključci u vezi sa stanjem i stvarnim karakteristikama zemljišta i objekata su isključivo zasnovani na dobijenim fotografijama i dokumentaciji i podacima koji su nam dostavljeni od strane kompanije, pod pretpostavkom kompletnosti, tačnosti i istinitosti priložene dokumentacije, te nije vršena dalja provera kvaliteta i kompletnosti dostavljenih podataka i dokumentacije.

Na kraju, ovaj Izveštaj je pripremljen isključivo za potrebe kompanije navedene u odeljku „Obuhvat i svrha“ i ne sme se deliti trećim licima bez prethodnog pismenog odobrenja, osim u slučajevima kada zakon nalaže suprotno.

B. Osnovni podaci o lokacijama

Nepokretnosti koje su predmet procene nalaze se na dve lokacije u Nišu, i to:

- Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84
- Topličina 8

Predmetni objekti na lokaciji Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84 nalaze se na atraktivnoj lokaciji u okviru industrijske zone El Niš, na putnom pravcu prema Niškoj Banji. Centar grada je udaljen oko 3 km. Objekti se nalaze u zoni potpuno izgrađene infrastrukture (vodovodna i kanalizaciona mreža, elektroenergetska mreža, PTT mreža, asfaltirane saobraćajnice i prilazi) i dobro su saobraćajno

povezani sa ostalim delovima grada i autoputem na izlazu iz grada. U neposrednom okruženju kompleksa nalaze se objekti poslovnog i komercijalnog sadržaja.

Na ovoj lokaciji nalaze se dva poslovna objekta u vlasništvu kompanije, na katastarskim parcelama 10998/89 i 10998/315 KO Niš „Čele Kula“ (pravo svojine u obimu 1/1):

- Poslovni objekat Po+P+1 na kp 10998/89: parcela ukupne površine 1.133 m²; površina objekta iznosi NETO 1.457,57 m² (uključujući toplu vezu, čiji se deo u površini od 7 m² nalazi na susednoj parceli 10998/315).
- Poslovni objekat Pr+2 na kp 10998/315: parcela površine 1.004 m²; površina objekta iznosi NETO 1.533,85 m².

U sledećoj tabeli je data specifikacija neto površine objekata po etažama:

Sprat	Objekat na kp 10998/89	Objekat na kp 10998/315	Ukupno
Podrum	345,70	0,00	345,70
Prizemlje	560,88	668,35	1.229,23
I sprat	550,99	569,55	1.120,54
II sprat	0,00	295,95	295,95
UKUPNO	1.457,57	1.533,85	2.991,42

Neto površina za izdavanje (NLA), utvrđena na osnovu dostavljenog pregleda prostora koji je predmet izdavanja, iznosi 2.365,00 m².

Na drugoj lokaciji, Topličina 8, na katastarskoj parceli 3004 KO Niš „Bubanj“, nalazi se stambeni objekat u kome kompanija poseduje 5 stambenih jedinica u prizemlju i suterenu. Predmetne stambene jedinice su upisane u katastar nepokretnosti kao dva posebna dela: posebni deo br. 3, površine 31 m², i posebni deo br. 4, površine 102 m² (pravo svojine u obimu 1/1). Stambena zgrada u ulici Topličina br. 8 nalazi se na izuzetno atraktivnoj lokaciji, u užem gradskom jezgri, neposredno preko puta Pravnog i Ekonomskog fakulteta, kao i studentskog doma i jednog od glavnih gradskih trgova i parkova.

Zgrada je nove gradnje, neuseljavana, a apartmani imaju pristup privatnom dvorištu od preko 100 m², koje se može pretvoriti u parking, opremiti za odmor ili neku vrstu rekreacije. Svi apartmani su opremljeni italijanskom keramikom, laminatom klase 8/32, kvalitetnom stolarijom i Venting klimama. Površina pomenutih stambenih jedinica iznosi ukupno NETO 125,74 m².

C. Pretpostavke i rezultati – poslovni objekti

Ključne pretpostavke za poslovne objekte na lokaciji Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84:

- Lokacijski atributi se mogu okarakterisati kao povoljni, imajući u vidu da se objekti nalaze na vrlo atraktivnoj lokaciji u širem centru grada.
- Procena tržišne vrednosti se radi u viđenom stanju „AS IS“.
- Za svrhu procene vrednosti primenjen je metod kapitalizacije prinosa iz razloga što predmetni objekti predstavljaju investicionu nekretninu koja se iz ugla potencijalnih kupaca najčešće i sagledava prinosnim pristupom procene.

Prilikom definisanja pretpostavki o prinosima u inicijalnom periodu korišćen je „Rent roll” dobijen od kompanije, a takođe su korišćene i dostupne informacije sa tržišta, koje su načelno u skladu sa tržišnim rentama uzimajući u obzir sve relevantne tehničke i mikrolokacijske atribute. Na osnovu dostavljenog Rent Roll-a, zakupnina i trajanja ugovora po pojedinim zakupcima, utvrđena je prosečna zakupnina u iznosu od 13,84 EUR/m2.

Navedeni nivo renti korišćen je za inicijalni period projekcije od 1,1371 godina, koji predstavlja ponderisanu prosečnu preostalu ročnost svih ugovora o zakupu (WAULT). Prosečna stopa zauzetosti pretpostavljena je na nivou od 93,15% u odnosu na neto površinu za izdavanje (NLA), za period u prvih 1,1371 godina. Primenjena stopa zauzetosti odražava trenutno stvarno stanje.

Nakon reverzije projektovana je stabilizacija renti na nivou od 14,15 EUR/m2 (sadašnja prosečna renta uvećana za HICP od 2,00% tokom WAULT perioda), dok je stopa zauzetosti na reverziji pretpostavljena na stabilizovanom nivou od 95%, koja takođe implicira fluktuaciju zakupaca i „rent free” periode. U obzir je uzeta i prisutna jaka tražnja za kancelarijskim prostorom visoke klase, kao i činjenica da je ta zauzetost već postignuta u bliskoj prošlosti.

Dodatno, u kalkulaciju su uključeni i kapitalni troškovi u iznosu od 6 EUR/m2 na godišnjem nivou za ceo period projekcije, koji se odnose na zamene ili popravke delova nepokretnosti sa kraćim ekonomskim vekom od same nekretnine (delovi instalacija, enterijera, kapitalne popravke i sl.). Takođe, ukalkulisani su i troškovi agencijskih provizija u iznosu od jedne mesečne rente na reverziji, što je standard na lokalnom tržištu, kao i troškovi poreza na imovinu u visini od 0,4% vrednosti nepokretnosti i osiguranja u visini od 0,1% vrednosti nepokretnosti.

Imajući u vidu karakteristike predmetne nekretnine i trenutne parametre na tržištu investicionih nekretnina, primenjena je stopa kapitalizacije od 9,00%, koja je nakon reverzije uvećana na 9,50%, što korespondira sa rizikom koji bi potencijalni kupac smatrao opravdanim za nepokretnost sa već izdatih 93,15% raspoloživog prostora u početnom periodu. Stopa kapitalizacije je povećana na 9,50% nakon reverzije imajući u vidu rizik ponovnog izdavanja prostora.

Pregled ključnih pretpostavki modela sumiran je u sledećoj tabeli:

Pretpostavke	Vrednost parametra	Jedinica
WAULT	1,1371	godina
Površina za izdavanje tokom WAULT-a	2.365,00	m2
Renta tokom WAULT-a	13,84	EUR/m2
Površina za izdavanje posle WAULT-a	2.365,00	m2
Renta posle WAULT-a (HICP 2,00%)	14,15	EUR/m2
Trenutna zauzetost	93,15%	%
Zauzetost na reverziji	95%	%
Prinos u prvih 1,1371 godina	9,00%	%
Prinos po isteku WAULT-a	9,50%	%
Porez na imovinu	0,40%	od vrednosti nekretnine
Osiguranje	0,10%	od vrednosti nekretnine

Troškovi investicionog održavanja	6	EUR/m ² /p a
Troškovi ponovnog izdavanja (agencijske provizije)	31.798	EUR

Kalkulacija efektivne godišnje rente:

Nekretnina	Površina (m2)	Renta (EUR/m2)	Zauzetost	Efektivna god. renta (EUR)
Godina 1 – 1,1371: Poslovni prostor	2.365,00	13,84	93%	365 820
Godina 1,1371 – ∞: Poslovni prostor	2.365,00	14,15	95%	381 581

Prema navedenim parametrima, izvršena je procena vrednosti poslovnih objekata primenom metode kapitalizacije prinosa, na sledeći način:

Prinosni pristup	Iznos
Procenjena renta (ERV)	€ 365.820
Renta na reverziji	€ 381.581
Godina do revizije rente / kraja zakupa	1,1371
Stopa kapitalizacije / inicijalni prinos	9,00%
Term – tekuća zakupnina do revizije:	
Tržišna renta	€ 365.820
Troškovi poreza i osiguranja	-€ 17.961
Troškovi investicionog održavanja	-€ 17.949
Neto prihod od zakupa	€ 329.910
YP @ 9,00%	1,0372
Vrednost početnog zakupa	€ 342.175
Reversion – zakupnina po isteku ugovora:	
Efektivna godišnja renta	€ 381.581
Troškovi poreza i osiguranja	-€ 17.961
Troškovi investicionog održavanja	-€ 17.949
Agencijske provizije	-€ 31.798
Neto prihod od zakupa	€ 345.672
YP u beskonačnosti @ 9,50%	10,5263
PV €1 @ 9,50%	0,9019
Vrednost na reverziji	€ 3.281.872
Ukupna kapitalna vrednost „AS IS“	€ 3.592.248
Zaokruženo	€ 3.592.000

Prema tome, ukupna procenjena vrednost poslovnih objekata prema modelu iznosi 3.592.000 EUR.

D. Pretpostavke i rezultati – stambeni objekat

Ključne pretpostavke za stambeni objekat na lokaciji Topličina 8:

- Lokacijski atributi se mogu okarakterisati kao vrlo povoljni, imajući u vidu da se objekat nalazi na vrlo atraktivnoj lokaciji u užem centru grada, u zoni mešovitih gradskih centara.
- Procena tržišne vrednosti se radi u viđenom stanju „AS IS”.
- Za svrhu procene vrednosti primenjen je komparativni pristup, odnosno procena tržišne cene stanova na osnovu uporedivih transakcija sa tržišta.

U proceni su korišćene uporedive realizovane tržišne transakcije iz perioda oktobar 2025 – jul 2026. godine, uz korekcije (usklađivanja) kako bi se uvažili parametri poput veličine, spratnosti, starosti i uknjiženosti, te kako bi usklađena vrednost odražavala pravu tržišnu vrednost stambenih jedinica koje su predmet procene. Detaljan pregled uporedivih transakcija i izvršenih usklađivanja dat je u izveštaju procenitelja, koji čini sastavni deo ovog izveštaja.

Na osnovu sprovedene analize, za stanove u prizemlju usvojena je jedinična tržišna vrednost od 1.780 EUR/m2, dok je za stanove u suterenu usvojena jedinična tržišna vrednost od 1.600 EUR/m2.

U sledećoj tabeli je priložena specifikacija neto površina stambenih jedinica sa procenjenim tržišnim vrednostima prema prethodno definisanim pretpostavkama o tržišnim cenama:

Stambena jedinica	Sprat	Površina (m2)	EUR/m2	Vrednost (EUR)
Stan 1	Prizemlje	28,81	1.780	51.280
Stan 2	Prizemlje	23,78	1.780	42.330
Stan 3	Suteren	18,92	1.600	30.270
Stan 4	Suteren	23,54	1.600	37.660
Stan 5	Prizemlje	30,69	1.780	54.630
Ukupno		125,74		216.170

Iz prethodno navedenog pregleda, izvedena je procenjena tržišna vrednost pet stambenih jedinica u posedu kompanije od 216.170 EUR.

E. Zbirni rezultati sprovedene analize

Na osnovu prethodno sprovedene analize, koja se oslanjala na prinosni pristup za procenu vrednosti poslovnih objekata i na komparativni pristup za procenu vrednosti stambenog objekta u vlasništvu kompanije, rezultati analize se mogu sumirati na sledeći način:

Lokacija	Tip nepokretnosti	Procenjena vrednost
Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84	Poslovni objekti	3.592.000 EUR
Topličina 8	Stambeni objekat	216.170 EUR
Ukupno	-	3.808.170 EUR

Imajući u vidu prirodu poslovnog modela kompanije i izvore prihoda iz poslovnih aktivnosti, ukupna procenjena vrednost kapitala kompanije izvedena je prema NAV metodi iz procene vrednosti nepokretnosti u posedu, koja je sprovedena na prethodno opisani način.

Uvažavajući ove činjenice i koncept NAV metode, konačni zaključak sprovedene procene vrednosti kapitala implicira da se tržišna vrednost kompanije može smatrati jednakom ukupnoj tržišnoj vrednosti nepokretnosti u posedu kompanije, odnosno ukupna tržišna vrednost se na osnovu ove analize procenjuje na 3.808.170 EUR, odnosno 447.026.986 RSD (po zvaničnom srednjem kursu Narodne banke Srbije na dan procene: 1 EUR = 117,3863 RSD). Navedena tržišna vrednost ne uključuje porez na imovinu, PDV, troškove posrednika, pravne troškove i bilo koje druge troškove koji mogu nastati u vezi sa potencijalnom transakcijom.

Knjigovodstvena vrednost kapitala Društva na dan 3. avgusta 2026. godine iznosila je **1.216.143,75 EUR, odnosno 142.758.615,47 RSD** (izvor: poslovne knjige Društva).

Polazeći od utvrđene tržišne i knjigovodstvene vrednosti kapitala i ukupnog broja emitovanih akcija Društva, vrednost pojedinačne akcije utvrđuje se na sledeći način:

Ukupna procenjena tržišna vrednost kapitala	447.026.986 RSD (3.808.170 EUR)
Knjigovodstvena vrednost kapitala	142.758.615,47 RSD (1.216.143,75 EUR)
Ukupan broj emitovanih akcija (ISIN: RSTHINE68389)	5.585.499.864
Procenjena tržišna vrednost pojedinačne akcije	0,080033 RSD (0,000682 EUR)
Knjigovodstvena vrednost pojedinačne akcije	0,025559 RSD (0,000218 EUR)

Broj emitovanih akcija preuzet je iz izvoda „Struktura kapitala na nivou izdavaoca“ Centralnog registra, depoa i kliringa hartija od vrednosti za izdavaoca Tehnicom Informatika a.d. Niš (matični broj 07211112), pri čemu je nominalna vrednost pojedinačne akcije 0,01 RSD.

Budući da se za potrebe utvrđivanja cene akcija u postupku prinudnog otkupa uzima viša od navedenih vrednosti pojedinačne akcije, merodavna je procenjena tržišna vrednost pojedinačne akcije, koja iznosi 0,080033 RSD, odnosno 0,000682 EUR, i koja je viša od knjigovodstvene vrednosti pojedinačne akcije.

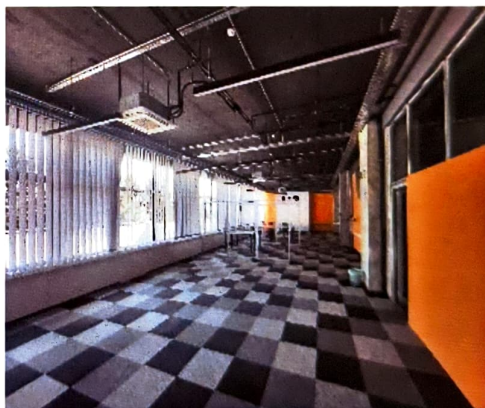
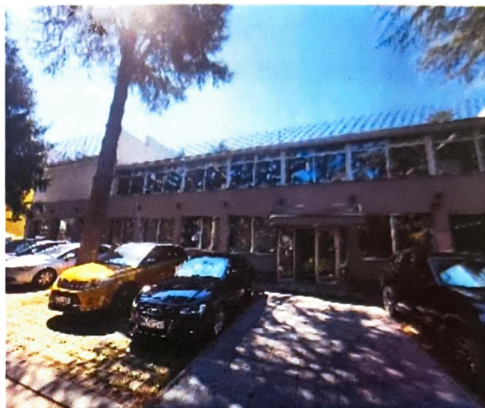
Ovaj izveštaj je sastavljen na osnovu izveštaja o proceni sprovedenog od agencije A&S („Arsenijević i sinovi“), procenitelj Dejan Arsenijević, broj licence 222, u skladu s članom 51. Zakona o privrednim društvima, a u vezi s članom 457 stav 1 tačka 3, odnosno radi ostvarivanja prava nesaglasnih akcionara Društva u skladu sa čl. 475. ZPD. Sve što je navedeno u ovom Izveštaju je u skladu sa članom 475. Zakona o privrednim društvima.

V. Prilozi

Prilog 1. Izveštaj procenitelja

Izveštaj o proceni vrednosti nepokretnosti u Nišu u vlasništvu društva Tehnicom Informatika a.d. Niš, na dan 03.08.2026. godine, sačinjen od strane Agencije za konsultantske usluge „Arsenijević i sinovi“ (A&S), procenitelj Dejan Arsenijević, br. licence 222 (MRICS, REV), prilaže se uz ovaj izveštaj i čini njegov sastavni deo.

Prilog 2. Fotografije poslovnih objekata (Bulevar Svetog Cara Konstantina 80-84)



Izvor: izveštaj procenitelja (A&S), 03.08.2026.

Prilog 3. Fotografije stambenog objekta i stambenih jedinica (Topličina 8)



APARTMAN 1

Površina: 28.81m²

Predsobije: 3.12m²

Dnevni boravak: 12.96m²

Spavaća soba: 9.50m²

Kupatilo: 3.23m²

Opis: Apartman se nalazi u prizemlju zgrade, sa pogledom na dvorište, deli ulazni hodnik od 2.25m² sa Apartmanom 2.

APARTMAN 2

Površina: 23.78m²

Predsobije: 3.62m²

Dnevni boravak: 17.05m²

Kupatilo: 3.11m²

Opis: Apartman se nalazi u prizemlju zgrade, sa pogledom na ulicu, deli ulazni hodnik od 2.25m² sa Apartmanom 1.

APARTMAN 3

Površina: 18.92m²

Dnevni boravak: 16.02m²

Kupatilo: 2.90m²

Opis: Apartman se nalazi u suterenu zgrade, sa ulazom iz dvorišta, deli ulazni hodnik od 6m² sa Apartmanom 4.

APARTMAN 4

Površina: 23.54m²

Predsobije: 3.74m²

Dnevni boravak: 16.38m²

Kupatilo: 3.42m²

Opis: Apartman se nalazi u suterenu zgrade, sa ulazom iz dvorišta, deli ulazni hodnik od 6m² sa Apartmanom 3.

APARTMAN 5

Površina: 30.69m²

Dnevni boravak: 18.94m²

Spavaća soba: 9.44m²

Kupatilo: 3.31m²

Opis: Apartman se nalazi u prizemlju zgrade, sa pogledom na dvorište.

