

# МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ

КАТО АКЦИОНЕР, ПРИТЕЖАВАЩ ПРЯКО И ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 1 561 996 БРОЯ АКЦИИ,  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ 93.735 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО  
НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

## ОТПРАВЯ

### ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС НА ВСИЧКИ ОСТАНАЛИ АКЦИОНЕРИ В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“  
АДСИЦ НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 149 А), АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА  
(ЗППЦК)

<b>ISIN номер:</b>	BG1100065066
<b>Вид на акциите:</b>	Обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми
<b>Номинална стойност:</b>	1 (един) лев
<b>Предлагана цена на акция:</b>	0.43 (четиридесет и три) стотинки

#### ЧАСТ ПЪРВА

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ДАННИТЕ В  
ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е  
22.12.2021 Г .

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ  
НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ  
ЧАСТ ПЪРВА

---

Приложения:

1. Потвърждения от ИП „Карол“ АД за регистрация в „Централен депозитар“ АД на предварително сключени сделки за придобиване на акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ от страна на Михаил Александров Петков;
2. Пълномощно от Михаил Александров Петков, овластяващо ИП "Карол" АД да осъществи търговото предлагане от негово име и за негова сметка;
3. Удостоверение, издадено от "Българска фондова борса" АД относно търговията с акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;
4. Декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК;
5. Образец на заявление за приемане/оттегляне на търговото предложение;
6. Платежно нареждане за платена такса;
7. Ликвидационна оценка;
8. Документ, доказващ наличието на средства за финансиране на предложението

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1. Вид на търговото предложение и информация за целта на придобиването на акциите .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Данни за Търговия Предложител и свързаните лица, чрез които Търговият Предложител притежава акции от капитала на Дружеството .....</b>	<b>5</b>
<b>3. Данни за упълномощения инвестиционен посредник.....</b>	<b>5</b>
<b>4. Данни за Дружеството - обект на Търгово предложение .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Притежавани от Предложителя акции с право на глас в „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.....</b>	<b>6</b>
<b>5.1. Притежавани пряко акции .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2. Акции, притежавани чрез свързани лица .....</b>	<b>6</b>
<b>5.3 ПРАВА ПО ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ.....</b>	<b>7</b>
<b>5.4. СДЕЛКИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО Е ПРЕМИНАТ ПРАГ ПО ЧЛ. 149А, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК.....</b>	<b>7</b>
<b>5.5. Хронология на придобиване .....</b>	<b>8</b>
<b>6. Предлагана цена на акция .....</b>	<b>8</b>
<b>7. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151А, ал. 4 ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Срок за приемане на Търговото предложение .....</b>	<b>9</b>
<b>9. Условия на финансиране на придобиването на акциите, включително дали Предложителят ще ползва собствени или заемни средства .....</b>	<b>10</b>
<b>10. Намерения на Предложителя за бъдещата дейност на Дружеството и на Предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от търговото предложение за период от три години след сключване на сделката .....</b>	<b>10</b>
<b>10.1. За преобразуване или прекратяване на Дружеството.....</b>	<b>10</b>
<b>10.2. За промени в размера на капитала на Дружеството в срок до три години от сключването на сделката.....</b>	<b>10</b>
<b>10.3. За основната дейност и финансовата стратегия на Дружеството за период от три години след сключването на сделката.....</b>	<b>10</b>
<b>10.4. За промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори за период от три години след сключването на сделката ....</b>	<b>11</b>
<b>10.5. За политиката при разпределяне на дивиденди за период от три години след сключването на сделката.....</b>	<b>11</b>
<b>10.6. Въздействие, което настоящото Търгово предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на Дружеството .....</b>	<b>11</b>
<b>11. Ред за приемане на предложението и начина за плащане на цената, включително данни за мястото, където акционерите подават писмено заявление</b>	

**ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ; СРОКА И НАЧИНА НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ**  
14

- 11.1. Ред за приемане на търговото предложение ..... 14
- 11.2. Място, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции 14
- 11.3. Време на приемане на заявленията в рамките на срока на търговото предложение ..... 15
- 11.4. Срок за заплащане на цената от Предложителя ..... 15
- 11.5. Начин на заплащане на цената от Предложителя ..... 15
- 11.6. Разходи за акционерите, приели Търговото предложение ..... 16
- 12. Информация за приложимия ред, в случай че Търговото предложение бъде оттеглено от Предложителя ..... 16
- 13. Възможности вече прието предложение да бъде оттеглено от приелия го акционер, съгласно чл.156, ал.1 от ЗППЦК ..... 17
- 14. Място, където може да се получи допълнителна информация за Предложителя и за Търговото предложение ..... 17
- 15. Обща сума на разходите на Предложителя по осъществяване на предложението извън средствата, необходими за закупуването на акциите ..... 18
- 16. Интернет страница на информационната агенция, където търговият предложител ще публикува съобщение за търговото предложение, съществените му условия по чл. 151, ал. 4 от ЗППЦК и становището на управителния орган на публичното дружество – обект на търговото предложение относно придобиването, и резултата от търговото предложение ..... 18
- 17. Задължение на търговия предложител при поискване да закупи акциите на всеки акционер ..... 18
- 18. Приложимо право относно договорите между предложителя и акционерите при приемане на търговото предложение и компетентния съд ..... 18
- 19. Посочване, че след изтичането на срока за приемане на предложението дружеството може да престане да бъде публично и без да е изпълнено условието по чл. 119, ал. 1, т. 1 ЗППЦК ..... 18
- 20. Изявление относно намерението на Михаил Александров Петков да поиска отписване на Дружеството от регистъра на публичен дружества, воден от КФН . 19
- 21. Други обстоятелства или документи, които по преценка на Предложителя имат значение за осъществяваното търгово предложение ..... 19

**1. ВИД НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕЛТА НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ**

На основание чл. 149а, ал. 1 от ЗППЦК Михаил Александров Петков (Предложителят или Търговият предложител) упражнява законното си право, като отправя настоящото търгово предложение (Търговото предложение) за закупуване на акциите на останалите акционери в „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

Търговият Предложител притежава общо (пряко и чрез свързани лица) 1 561 996 броя акции, представляващи 93.735 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите.

**2. ДАННИ ЗА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ И СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА, ЧРЕЗ КОИТО ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИТЕЖАВА АКЦИИ ОТ КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Предложител по настоящото Търгово предложение е физическо лице, притежаващо общо пряко и чрез свързани лица 1 561 996 броя обикновени безналични поименни акции с право на глас, представляващи 93.735 на сто от капитала и от гласовете в общото събрание на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Данните на търговия предложител са, както следва:

**Три имена:** Михаил Александров Петков

**Бизнес адрес:** гр.Враца, ул. „Христо Ботев“ 20

**Телефон (факс):** няма

**Електронен адрес (e-mail) :** info@borsaimoti.com

**Електронна страница в Интернет (web-site, ако има такъв) :** няма

**3. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

Упълномощеният инвестиционен посредник за настоящото Търгово предложение е „Карол“ АД (Посредника), със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. Христо Ботев №57, телефон: +359 (2) 4008 300, факс: +359 (2) 4008 331, електронен адрес: office@karoll.bg и електронна страница: www.karollbroker.bg. ИП „Карол“ АД извършва дейност като инвестиционен посредник въз основа на Лиценз номер РГ-03-0053/18.04.2006 г., издаден на основание Решение №117-ИП от 18.06.1997 г. на Комисията по ценни книжа и фондови борси, Решение № 332-ИП от 16.08.2000 г. на Държавната комисия по ценни книжа и Решение № 189-ИП/15.03.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН).

**4. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Дружеството – обект на Търговото предложение „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиито акции са регистрирани за търговия на "Българска фондова борса" АД , Алтернативен пазар BASE, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК: 106616726. Седалището и адресът на управление на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е гр. Враца ул. Христо Ботев № 20, п.к. 3000, тел.: 092/ 66 16 86, факс: 092/62 34 00, електронен адрес: info@borsaimoti.com, интернет страница: https://investproperty.bg/.

Регистрираният капитал на Дружеството е 1 666 400 (един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди

и четиристотин) броя акции – обикновени, поименни, с право на глас в общото събрание на акционерите и номинална стойност от 1 лв. (един лев) всяка.

Основната дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е:

- Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
- Покупка на недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено безсрочно. Вписано е в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение номер 540 от 26.04.2006 год. по ф.д. 227/2006 г., парт. номер 100, том 4, стр. 122 с капитал 500 000 лв, Капиталът на Дружеството е увеличаван, след неговото учредяване, както следва:

- С решение номер 1393 от 18.10.2006 г. на Врачански Окръжен съд, капиталът на Дружеството е увеличен на 650 000 лв.;
- С решение номер 1038 от 14.05.2007 г. на Врачански Окръжен съд, капиталът на Дружеството е увеличен на 1 666 400 лв.

Дружеството притежава лиценз от Комисията по финансов надзор номер 31 – ДСИЦ/18.09.2006 г., на база решение номер 772 – ДСИЦ от 07.09.2006 год.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ има сключени договори за депозитарни услуги с „Централен депозитар“ АД – гр. София, с „Българска фондова борса“ АД – гр. София и Райфайзенбанк (България) ЕАД.

След лицензирането на Дружеството от КФН, акциите му са регистрирани за търговия на Българската фондова борса с присвоен борсов код INVE.

Акционер с най-голям дял в капитала (притежаващ пряко 80.35 на сто от капитала на Дружеството) е Търговият предложител Михаил Александров Петков с бизнес адрес – гр. Враца, ул. „Христо Ботев“ 20.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва: Деница Михайлов Петкова – Ценова – председател и членове – Ирен Димитрова Викьовска и Димчо Боянов Климентов.

В Дружеството има едно наето лице, на длъжност Директор с връзка с инвеститорите.

## **5. ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ**

Към датата на настоящото търгово предлагане предложителят **Михаил Александров Петков** притежава общо, пряко и чрез свързани лица **1 561 996 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 93.735 на сто от капитала и гласовете** в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

### **5.1. ПРИТЕЖАВАНИ ПРЯКО АКЦИИ**

Към момента на отправяне на настоящото Търгово предложение, предложителят Михаил Александров Петков притежава пряко **1 339 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 80.35 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

### **5.2. АКЦИИ, ПРИТЕЖАВАНИ ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

Към датата на настоящото Търгово предложение Предложителят Михаил Александров Петков притежава чрез **свързани лица общо 222 996 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 13.38 на сто от капитала и гласовете** в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, разпределени както следва:

1. Чрез свързано лице **Снежана Димитрова Петкова (съпруга) – 5 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 0.30 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:

- Бизнес адрес: няма;

- Телефон (факс): няма;
  - Електронен адрес (email): няма;
  - електронна страница в Интернет (web-site, ако има такъв) : няма
2. Чрез свързано лице **Деница Михайлова Петкова – Ценова – (дъщеря - ) 167 996 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 10.08 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:
- Бизнес адрес: няма;
  - Телефон (факс): няма;
  - Електронен адрес (email): няма;
  - електронна страница в Интернет (web-site, ако има такъв) : няма
3. Чрез свързано лице **Александър Михайлов Александров (син) - 50 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 3.00 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:
- Бизнес адрес: няма;
  - Телефон (факс): няма;
  - Електронен адрес (email): няма;
  - електронна страница в Интернет (web-site, ако има такъв) : няма

Търговият предложител и лицата, посочени в т. 1-3 по-горе са свързани лица, съгласно дефиницията на § 1, т. 13, буква "г" от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

**Михаил Александров Петков** не притежава (нито пряко, нито чрез свързани лица) **104 404 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 6.27 на сто от капитала и гласовете** в общото събрание на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с ISIN код BG1100065066 и отправя настоящото Предложение към останалите притежатели на обикновени акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с цел тяхното придобиване. Акции, обект на настоящото Търгово предложение, са един клас обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната им стойност.

### **5.3 ПРАВА ПО ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ**

Притежаваните от Предложителя акции са обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми, с номинална стойност 1 лев, всяка акция. Всяка притежавана акция дава на Предложителя право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

### **5.4. СДЕЛКИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО Е ПРЕМИНАТ ПРАГ ПО ЧЛ. 149А, АЛ. 1 ОТ ЗППЦК**

На 15.12.2021г., Предложителят е придобил **124 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 7.44 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ,** в резултат от предварително сключени и регистрирани в „Централен депозитар“ АД. прехвърлителни сделки. С посоченото придобиване, дяловото участие на Предложителя (пряко и чрез свързани лица) в капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ достига 93.735 на сто от капитала и акциите с право на глас, поради което за Търговия предложител Михаил Александров Петков възниква правото да отправи търгово предложение към останалите акционери на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ на основание чл. 149а, ал. 1 от

ЗППЦК.

### 5.5. ХРОНОЛОГИЯ НА ПРИДОБИВАНЕ

В периода от учредяването на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през 2006 година до настоящия момент Предложителят е придобил пряко и чрез свързани лица общо **1 561 996 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 93.735 на сто от капитала и гласовете** в общото събрание на акционерите. В таблицата по-долу е представено обобщение, показващо последователността на придобивните сделки.

ТАБЛИЦА 1: ХРОНОЛОГИЯ НА ПРИДОБИВАНЕ

Категория	Времеви диапазон	Брой придобити акции	Брой акции след сделката	Дял от гласове в ОСА	Притежаван дял от гласовете в ОСА след сделката (с натрупване пряко и непряко)	Капитал на Дружеството
<b>Записани акции при учредяване на Дружеството</b>						
Михаил Александров Петков	26.04.2006	275 000	275 000	55.0%	55.0%	500 000
<b>Покупка на извънрегулиран пазар</b>						
Михаил Александров Петков	30.11.2006	70 000	345 000	10.8%	53.1%	650 000
Александър Михайлов Александров - син	30.11.2006	30 000	375 000	4.6%	57.7%	650 000
<b>Записани акции при увеличение на капитала на Дружеството</b>						
Михаил Александров Петков	18.05.2007	870 000	1 245 000	52.2%	74.7%	1 666 400
Снежана Димитрова Петкова - съпруга	18.05.2007	5 000	1 250 000	0.3%	75.0%	1 666 400
Александър Михайлов Александров - син	18.05.2007	20 000	1 270 000	1.2%	76.2%	1 666 400
Деница Михайлова Петкова - Ценова - дъщеря	18.05.2007	20 000	1 290 000	1.2%	77.4%	1 666 400
<b>Покупка на извънрегулиран пазар</b>						
Деница Михайлова Петкова - Ценова - дъщеря	05.02.2014	147 996	1 437 996	8.9%	86.3%	1 666 400
Михаил Александров Петков	15.12.2021	124 000	1 561 996	7.4%	93.7%	1 666 400

### 6. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ

**Михаил Александров Петков предлага да закупи акциите на останалите акционери в „Инвест Пропърти“ АДСИЦ по цена на една акция, в размер на 0.43 лв.**

Според разпоредбите на чл. 150, ал.7 от ЗППЦК и чл. 24, ал. 1, т.5 от Наредба №13, предлаганата цена на акция не може да е по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена на акциите, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи, съгласно наредбата по чл. 150, ал.6 от ЗППЦК;
- Средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на Търговото предложение;
- 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.

По настоящото Търгово предложение е налице следното обстоятелство по чл. 6, ал. 3 от Наредба 41, обосноваващо и необходимостта от изготвяне на ликвидационна стойност:

- т. 1 – Дружеството е декапитализирано. Към 30.09.2021 год. „Инвест Пропърти“ АДСИЦ има натрупана загуба на стойност 1 213 хил. лв. (1 330 хил. лв. в одитирания финансов отчет към 31.12.2020 год.). От същите два счетоводни баланса е видно, че чистата стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон е спаднала под размера на вписания капитал. Към 30.09.2021 год. чистата стойност на имуществото е 482 000 лв. (365 000 лв. към 30.12.2020 год.), докато вписаният капитал е в размер на 1 666 400 лв.

Предвид посоченото обстоятелство и за целите на обосновката на цената по настоящото търгово



предложение ликвидационната стойност на акциите на Дружеството е изчислена от екип от независими лицензирани оценители, чрез дружество ХЕЛЪНИ КО ООД (ЕИК 131404796).

- независим оценител - Георги Воленов Кузов (Рег.№ 500100698 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания, Рег.№ 100100822 с правоспособност за извършване на оценка на недвижими имоти);
- независим оценител - Елена Георгиева Кузова (Рег.№ 500100279 с правоспособност за извършване на оценка на търговски предприятия и вземания, Рег.№ 600100026 с правоспособност за извършване на оценка на финансови активи);

Докладът е изготвен по финансово-счетоводни данни от 30.09.2021 год., с дата 21.12.2021 год. Съгласно представения доклад, ликвидационната стойност на една акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е изчислена на 0.11 лв.

За целите на изчислението на среднопретеглената цена за последните шест месеца преди Търговото предложение е приложена справка от БФБ за търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АД за последните шест месеца (21.06.2021 г. – 21.12.2021 г.). За последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение няма търговия с емисията акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

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 е цената, на която Михаил Александров Петков е придобил на 15.12.2021 г., чрез регистрирани в „Централен депозитар“ АД предварително сключени между страните сделки, общо 124 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 7.44 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – **0.10 лв.**

Справедливата цена на акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е определена чрез използване на метода на нетната стойност на активите с тегло от 100 %, определена на **0.43 лв.**

Предвид изложеното, и съгласно изискването на разпоредбата на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, предлаганата цена на акция в рамките на настоящото Търговото предложение следва да бъде определена, като се вземе предвид справедливата цена на акция, изчислена на база на метода на нетната стойност на активите, която е **в размер на 0.43 лева** и е по-висока от най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя и/или от свързаните с него лица през последните 6 месеца, както и от изчислената ликвидационна стойност на акциите на Дружеството (**0.11 лв.**).

#### **7. ОБЕЗЩЕТЕНИЕ ЗА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ОГРАНИЧЕНИ СЪГЛАСНО ЧЛ. 151А, АЛ. 4 ЗППЦК, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕДА И НАЧИНА ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО МУ И МЕТОДИТЕ ЗА НЕГОВОТО ОПРЕДЕЛЯНЕ**

Съгласно Устава и публичния статут на Дружеството, не съществуват ограничения върху свободното прехвърляне на акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и/или върху упражняването на правото на глас по тях, съответно не е налице хипотезата на чл.151а от ЗППЦК, и не се дължи обезщетение от страна на Търговия предложител по посочения законов текст.

Ограниченията по чл.151а от ЗППЦК не са договорени в споразумение между акционерите на „Инвест Пропърти“ АД или между Дружеството и негов акционер. Хипотезата по чл. 151а, ал. 3 от ЗППЦК не е налице.

#### **8. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Срокът за приемане на Търговото предложение е 28 (двадесет и осем) дни, считано от деня, следващ датата на публикацията на Търговото предложение на сайта на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg/>. Предложителят може да удължи срока за приемане на търговото предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, както и да увеличи предложената цена за акция. В този случай закупуването на акциите се извършва на по-високата цена по отношение на всички акционери, приели предложението преди или след увеличението на цената.

Промените по предходното изречение се регистрират в Комисията за финансов надзор и се представят на

управителния орган на публичното дружество - обект на търговото предложение, 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. Промените се публикуват незабавно на сайта на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg/>.

Други промени в търговото предложение, извън удължаването на срока за приемане на търговото предложение и и увеличаване на предложената цена на акция се регистрират в Комисията за финансов надзор и могат да бъдат публикувани на първоначално избрания сайт на ИП „Карол“ АД за публикуване на Търговото предложение - <https://www.investor.bg/>, ако в срок 3 работни дни Комисията не издаде забрана.

Промени в Търговото предложение, включително удължаване на срока за приемането му и увеличаването на предложената цена на акция не могат да бъдат публикувани по-късно от 10 дни преди изтичането на първоначално определения срок за приемането му.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение по реда и условията на Раздел III от Наредба №13/22.12.2003г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, срокът по настоящото Търгово предложение се счита за удължен до изтичане на срока за приемане на конкурентното търгово предложение, съгласно чл. 21, ал. 2 от Наредба №13.

Последващо удължаване на срока за приемане на настоящото Търгово предложение в рамките на максимално допустимия срок от 70 дни, удължава срока за приемане на всички търгови предложения, в случаите, когато срокът за приемането им изтича преди последващо удължения срок, независимо от разпоредбата на чл. 150, ал.12 от ЗППЦК.

#### **9. УСЛОВИЯ НА ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАЛИ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПОЛЗВА СОБСТВЕНИ ИЛИ ЗАЕМНИ СРЕДСТВА**

Търговият предложител **Михаил Александров Петков** ще използва собствени средства за финансиране на придобиването на акциите. Необходимите средства са налични по банкова сметка на г-н Петков.

#### **10. НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА**

##### **10.1. ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към момента на регистрация на Търговото предложение, Търговият предложител няма намерения за преобразуване, прекратяване или прехвърляне на трети лица на контрола над „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за период от три години след сключването на сделката

##### **10.2. ЗА ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО В СРОК ДО ТРИ ГОДИНИ ОТ СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА**

Към момента на регистрация на Търговото предложение, Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. През следващите три години въз основа на постигнатите финансови резултати, изпълнението на инвестиционната програма и нуждата от финансиране, Търговият предложител ще прецени дали да извърши промени в капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

##### **10.3. ЗА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ И ФИНАНСОВАТА СТРАТЕГИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА**

Към момента на регистрация на Търговото предложение, Търговият предложител не възнамерява да променя основната дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през следващите три години.

---

Относно финансовата стратегия за следващите три години, Търговият предложител възнамерява да предприеме мерки за подобряване на резултатите на Дружеството чрез оптимизиране на разходите и увеличаване на приходите от продажби и отдадени под наем имоти на Дружеството.

#### **10.4. ЗА ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ПЕРСОНАЛА И УСЛОВИЯТА ПО ТРУДОВИТЕ ДОГОВОРИ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА**

Към момента на регистрация на Търговото предложение, Търговият предложител не възнамерява да променя състава на управителния орган, персонала и условията по трудовите договори на служителите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, за период от три години след сключването на сделката.

#### **10.5. ЗА ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА**

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и Устава. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. През следващите три години всяко решение за бъдещо разпределяне на печалба между акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, ще бъде взето от общото събрание на акционерите, в зависимост от финансовото състояние на Дружеството при спазване на законовите изисквания.

#### **10.6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към момента на регистрация на Търговото предложение, Търговият предложител не очаква то да окаже въздействие върху служителите и мястото на дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през следващите три години.

#### **10.7. СТРАТЕГИЧЕСКИ ПЛАНОВЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА**

##### **РЕЗЮМЕ**

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, опериращо в областта на инвестициите и управлението на недвижими имоти.

Дружеството има в портфейла си урегулирани поземлени имоти на територията на гр. Враца и гр. Видин, както и промишлени сгради в гр. Видин.

Дружеството има задължения по търговски заеми, натрупани през годините назад, които не са обезпечени и представляват привлечени средства от свързани лица, използвани за погасяване на банкови кредити на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. За тези нарушения Дружеството е санкционирано от Комисията за финансов надзор.

Към момента на регистрация на Търговото предложение тези практики са преустановени и Дружеството се финансира от собствени приходи от продажби и наеми.

В края на 2019 г. за първи път се появиха новини от Китай за COVID-19, когато ограничен брой случай на неизвестен вирус бяха докладвани на Световната здравна организация (СЗО). През първите няколко месеца на 2020 г. вирусът се разпространи в световен мащаб и отрицателното му въздействие набра скорост. На 11 март 2020 г. след официално регистриране на първите случаи на заразени в над 114 държави СЗО обяви официално състояние на пандемия. На 13 март 2020 г. по искане на правителството Наредното събрания наложи извънредно положение в България поради COVID-19. Към датата на настоящото Търгово предложение експертните очаквания са за край на пандемията и превръщането ѝ в сезонно явление около 2023 – 2024 год. като до 2022 год. се предвижда COVID-19 да се проявява основно през регионални епидемични вълни. Въпреки това опасността от модификации, които да намаляват ефективността на постигнатия имунитет срещу болестта продължава да бъде отчитана като сериозен риск.

Що се касае до влиянието на болестта върху бизнес дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ,

дружеството оперира с недвижимости с предназначение в индустрията и промишлеността, които се отличават с по-ниска степен на цикличност в сравнение с дружествата, опериращи с недвижими имоти, предназначени за офис площи, жилища и/или туристическа дейност поради:

- По-голяма дългосрочност при наемните взаимоотношения;
- По-кратките срокове, при които се завършват сгради с индустриално предназначение;
- Възможност за предварително влизане в наемни взаимоотношения с предмет все още строящи се площи.

Към този момент няма възникнал случай на нередовен наемател на някоя от недвижимостите – собственост на Дружеството. Ликвидността на пазара на недвижими имоти в Северозападна България е традиционно ниска, поради което пандемията не е оказала сериозно допълнително негативно влияние с оглед на този фактор.

В „Инвест пропърти“ АДСИЦ са предприети всички необходими мерки с цел опазване здравето на работещите. Действията са съобразени с указанията на Националния оперативен щаб и стриктно се изпълняват разпореденията на всички национални институции.

В резултат на горепосочените аргументи, Предложителят счита COVID-19 за събитие, което няма да постави под съмнение възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Стратегическият план на Предложителя е да запази дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ без съществени промени и да подобри финансовия резултат при спазване на законите ограничения за финансиране, като оптимизира разходите и увеличи приходите от продажби и отдадени под наем имоти на Дружеството.

Доколкото Търговият предложител не разполага със собствени административни структури, въздействието върху него и участието му в реализацията на стратегическия план ще се изразява в упражняването на текущ контрол и насоки по изпълнението му.

#### **ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН**

Стратегията на Предложителя за „Инвест Пропърти“ АДСИЦ ще бъде изпълнявана от ръководството и включва поддържане на съществуващите търговски отношения на Дружеството във връзка със сключените договори за наем, както и продажба и отдаване под наем на други имоти на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Предложителят не предвижда закупуването на нови такива.

За развитието на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през настоящата и следващите години от съществено значение са:

- поддържането на оптимален обем на продажбите;
- реструктурирането и оптимизацията на оперативните разходи;
- прилагането на мерки за осигуряване пълна събираемост на вземанията.

#### **НЕОБХОДИМИ РЕСУРСИ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ (ПЕРСОНАЛ, ТЕХНОЛОГИЯ, ФИНАНСИ И ТЯХНОТО ОСИГУРЯВАНЕ)**

Изпълнението на стратегическия план на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се предвижда да бъде реализирано основно с ресурсите, с които разполага Дружеството- наличните технологии и заетият към момента персонал, са достатъчни за изпълнението му.

Финансирането на Дружеството ще се осъществява със собствени средства.

#### **ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОД 5 - 8 Г.:**

Не се предвиждат промени в предмета на дейност или стратегията за последващо развитие по отношение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Плановите на Дружеството предвиждат през следващите пет години то да продължи да се развива в основното направление, в което извършва дейността си и към момента – управление на инвестиционните имоти при изпълнение на стратегия за финансова гъвкавост с цел оптимизиране на дейността и подобряване на резултатите.

---

**АНАЛИЗ НА СРЕДАТА - КОНКУРЕНТНИ ПРЕДИМСТВА, КОНТРАГЕНТИ (КЛИЕНТИ, ДОСТАВЧИЦИ),  
КОНКУРЕНТИ И КОНКУРЕНТНИ ЦЕНИ, ПАЗАРЕН ПОТЕНЦИАЛ И ОБЕМ, РАСТЕЖ НА ПАЗАРА**

„Инвест пропърти“ АДСИЦ оперира в областта на управлението на недвижими имоти в районите на гр.Враца и гр.Видин. Цените на недвижимите имоти и на земята в България растат главоломно от 2010 година насам и те могат да се определят като едни от най-печелившите активи за същия времеви период. Конкурентите на Дружеството са всички други дружества, опериращи в същата сфера, като една част от тях са и публични такива. Портфейлът на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е сравнително малък спрямо другите публични дружества в сектора, и е основно концентриран в градовете Видин и Враца.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ е ориентирано основно към недвижимости, предназначени за промишлеността, където няма сериозна конкуренция в Северозападния регион.

Очакванията са цените на земята и сградите в региона да продължат възходящия тренд поради следните фактори:

- С подобряването на транспортната достъпност на районите около гр.Враца и гр.Видин се очаква тези райони да развият по-голям пазарен потенциал и обем;
- Очаква се БВП на България да конвергира към средноевропейското в бъдеще, което предполага по-висок ръст от средния за Европейския съюз за българската икономика. Ръстът в икономическата активност е силно корелиран с цените на недвижимостите;
- Присъствие на сериозни промишлени предприятия и отрасли в Северозападния регион;
- Екологически необременен район.

От друга страна, има сериозни рискове пред бизнеса с недвижими имоти, основно насочени към:

- Чувствителен отрицателен ръст на населението в градовете Видин и Враца поради миграционни процеси, произтичащи от безработицата в града и района;
- Средна до ниска пазарна атрактивност на имотите в района.

**МАРКЕТИНГОВ ПЛАН - ЦЕЛЕВИ СЕГМЕНТИ, СТРАТЕГИЯ ЗА ОБХВАЩАНЕ НА ПАЗАРА, ПЛАН НА ПРОДАЖБИТЕ, ДИСТРИБУЦИЯ И РЕКЛАМА**

Дружеството ще се фокусира върху основната си дейност - управление на инвестиционните имоти, които са негова собственост, и опит за отдаването им дългосрочно под наем и тяхната продажба. 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. В този случай няма планиран отделен маркетингов план.

**ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ**

В съответствие с действащия устав на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, дейността на Дружеството се управлява на база на едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове и това са: Деница Михайлов Петкова – Ценова – председател и членове – Ирен Димитрова Викьовска и Димчо Боянов Климентов. Съветът 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 Изпълнителен директор, който овластява да представлява и управлява Дружеството. Изпълнителният директор ръководи оперативното стопанската и административната дейност на "Инвест Пропърти" АДСИЦ. Разпоредбите му са задължителни за изпълнение от всички служители на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред общото събрание на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

**ИНВЕСТИЦИИ**

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ ще запази дейността си в сегашния ѝ вид без значителни нови инвестиции за придобиване на инвестиционни имоти. Инвестиционната програма за следващите пет години ще се определя от конкретната структура на собствения капитал и пасивите (задълженията) на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ към настоящия момент и намеренията за запазване на стойността на активите на Дружеството. Финансирането на инвестиционната програма ще е за сметка на собствени средства на Дружеството.

**ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ**

Дружеството ще следва стратегия за подобряване на пазарния си дял на местния пазар. Отчитайки

възможностите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и подписаните договори, не се очаква значителна промяна в реализираните резултати през следващите години. Предложителят цели да запази стабилност и успешно развитие на Дружеството в условия на повишен риск и да подобри финансовите резултати в рамките на следващите пет години.

#### **ВРЕМЕВИ ГРАФИК - ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА**

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

#### **11. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И НАЧИНА ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА МЯСТОТО, КЪДЕТО АКЦИОНЕРИТЕ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ; СРОКА И НАЧИНА НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ**

##### **11.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Търговото предложение се приема с изрично писмено волеизявление (по образец) до упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД или друг лицензиран инвестиционен посредник. При подаване на волеизявлението за приемане на Търговото предложение, акционерите депозират при избрания инвестиционен посредник удостоверителните документи за притежаваните акции. За удостоверителни документи ще бъдат приемани депозитарни разписки и всички други законово признати удостоверителни документи. Волеизявлението се подава:

А. Лично от акционерите – **физически лица**. Физически лица се легитимират пред инвестиционния посредник, с официален документ за самоличност, при спазване изискванията на Наредба 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Закона за мерките срещу изпирането на пари и Правилника за неговото прилагане и всички останали приложими нормативни актове;

Б. От законните представители на акционерите – **юридически лица**. Юридическите лица се идентифицират при спазване изискванията на Наредба 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Закона за мерките срещу изпирането на пари и Правилника за неговото прилагане и всички останали приложими нормативни актове;

В) Чрез пълномощник, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно, при спазване на изискванията на Наредба 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Пълномощникът се легитимира съгласно всички изисквания на Закона за мерките срещу изпирането на пари и Правилника за неговото прилагане и всички останали приложими нормативни актове към дейността на инвестиционните посредници.

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „Карол“ АД чрез инвестиционен посредник се изисква декларация от инвестиционния посредник, че е снета самоличността на акционера и неговия пълномощник (в случай на подаване на волеизявлението чрез пълномощник) съгласно правилата, споменати по-горе. Към изявлението на Търговото предложение се прилагат и удостоверителните документи за притежаваните безналични акции от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – депозитарна разписка или друг документ, удостоверяващ наличието и собствеността върху акциите. В случаите, в които акционер подава заявление за приемане директно до ИП „Карол“ АД, и когато правилника на „Централен депозитар“ АД го изисква, ще се изисква и попълване на нареждане за прехвърляне на ценните книжа на приемащия акционер по негова подметка при ИП „Карол“ АД.

##### **11.2. МЯСТО, КЪДЕТО АКЦИОНЕРИТЕ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ**

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници (които

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ  
НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ  
ЧАСТ ПЪРВА

на свой ред предават обобщена информация към ИП „Карол” чрез форма-образец), или директно на адресите на Центровете за обслужване на клиенти на ИП „Карол” АД:

Централен офис - София ул. Златовръх 1, София 1164 Работно време: понеделник - петък 09:00 - 18:00 часа Телефон: 02 / 4008 200 E-mail: info@karoll.bg	Офис Пл. Възраждане - София бул. Христо Ботев 57, София 1303 Работно време: понеделник - петък 9:00 - 13:00/14:00 - 18:00 часа Телефон: 02 / 4008 200 E-mail: info@karoll.bg
Офис Бургас ул. „Славянска” 75, ет. 1, офис 2 Работно време: понеделник - петък 09:00 - 18:00 часа Мобилен: 0895 / 559 237 E-mail: office_bourgas@karoll.bg	Офис Варна ул. Преслав 20 Работно време: понеделник - петък 09:00 - 18:00 часа Телефон: 052 / 617 919 GSM: 0895 / 559 236 E-mail: office_varna@karoll.bg

Повече информация може да бъде намерена на електронния адрес на Посредника: [www.karollbroker.bg](http://www.karollbroker.bg)

### **11.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Време на приемане на заявления в рамките на Търговото предложение от упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол” АД - всеки работен ден от 9:00-18:00 часа. При приемане на Търговото предложение чрез друг инвестиционен посредник – според работното време с клиенти на избрания посредник.

### **11.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ**

Търговият предложител заплаща цената на акциите на приелите предложението акционери в срок до 7 (седем) работни дни след изтичане на срока за приемане на предложението.

Сделката за придобиване на акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ в резултат на приемане на Търговото предложение се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал.4 от ЗППЦК (ако има такъв) или на удължения срок по чл. 21, ал. 2 и 3 от Наредба №13 (в случай на конкурентно търгово предложение). Всяко лице, приело Търговото предложение, има право да оттегли приемането си във всеки момент до изтичането на срока за приемане на предложението, респективно удължения по реда на чл. 155, ал. 4 от ЗППЦК срок за приемане на Търговото предложение.

В случаите на публикувано конкурентно търгово предложение, всеки акционер, приел търговото предложение има право да оттегли приемането на търговото предложение, в рамките удължения срок за приемане на конкурентното търгово предложение.

### **11.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ**

Придобитите в резултат на Търговото предложение акции се заплащат от ИП „Карол” АД за сметка на Предложителя в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 11.4. Цената на придобитите акции на приелите предложението чрез друг инвестиционен посредник акционери се заплаща от ИП „Карол” АД по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на Търговото предложение и

удостоверителните документи за притежаване на акциите.

Цената на придобитите акции на приелите предложението чрез ИП „Карол“ АД акционери се заплаща по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на ИП „Карол“ АД с IBAN: BG35 UNCR 7000 1522 1856 17, BIC: UNCRBGSF при УниКредит Булбанк АД.

След заверяване на банковата сметка на съответния инвестиционен посредник, приел заявлението за приемане на Търговото предложение, акционерът може да получи дължимите му суми или по посочена от него в заявлението за приемане на Търговото предложение банкова сметка, или в брой при спазване на нормативно установените ограничения.

Разплащанията с акционерите, чиито активи се съхраняват при банка депозитар или банка попечител, се извършват чрез съответната банка депозитар или банка попечител.

Правото на акционерите да получат цената на акциите се погасява след изтичане на общия 5-годишен давностен срок.

Цената на акциите на акционерите, приели Търгово предложение, които не са посочили банкова сметка в заявлението за приемане, се заприходява по тяхна аналитична счетоводна сметка при съответния инвестиционен посредник и се заплаща на лицето при явяването му в офиса на посредника при спазване на ограниченията за разплащания в брой или при посочване от акционера на банкова сметка. Заприходяването на средствата по посочена банкова сметка или по аналитична счетоводна клиентска сметка при съответен инвестиционен посредник е достатъчно основание за констатиране за заплащане на цената по Търговото предложение. В случая на средства по аналитична счетоводна клиентска сметка съответният клиент не е обвързан с давностен срок за своето явяване и даване на указания за разпореждането с тези средства. Средствата по аналитична счетоводна клиентска сметка са собственост на клиента, титуляр на тази сметка и същия може да се разпорежи с тях без отчитане на давностен срок във връзка със сделката по Търговото предложение.

#### **11.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Комисионната, която ще се удържа от акционерите във връзка с подаването на изявлението за приемане на Търговото предложение, ще зависи от тарифата или от предвидените комисиони на инвестиционния посредник, чрез който се подава волеизявлението за приемане. Комисионната на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД, събирана от приелите директно при него Търговото предложение, е в съответствие със стандартното комисионно възнаграждение, обявено в Тарифата на „Карол“ АД, а именно - стандартната комисиона за съответния клиент за сделки с акции. В случай, че клиентът ползва услугите на „Карол“ АД, въз основа на стандартен договор за брокерски услуги, комисионното възнаграждение за приемане на търговото предложение ще бъде в размер на 1 % от стойността на сделката.

Тарифата на инвестиционен посредник „Карол“ АД е достъпна на адрес: [www.karollbroker.bg](http://www.karollbroker.bg).

#### **12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ**

След публикуването му, Търговото предложение не може да бъде оттеглено от Търговия предложител, освен по реда и условията на чл.155, ал.1 от ЗППЦК и чл. 38, ал.1-3 от Наредба №13 – когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на Предложителя, не е изтекъл срокът за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, Предложителят публикува в първоначално посочения по т.16 сайт на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg> съобщение за оттегляне на Предложението.

Не по-късно от 10 дни преди изтичане на срока за приемане на конкурентно търгово предложение (ако



има такова), съгласно чл.38, ал.7 във връзка чл.39 от Наредба №13, Предложителят може да оттегли настоящото Търгово предложение чрез приемане на конкурентното, като регистрира оттеглянето в КФН и уведоми за оттеглянето управителния орган на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, „БФБ“ АД, представителите на своите служители или служителите, когато няма такива представители, ИП „Карол“ АД и „Централен Депозитар“ АД. В този случай, до края на работния ден, следващ регистрацията и уведомяването по предходното изречение, Търговият предложител публикува съобщение за оттеглянето на Търговото предложение на сайта на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg/>.

В тридневен срок от получаването на уведомлението от КФН за издаденото одобрение за оттегляне на Търговото предложение, съответно от уведомлението от Търговия предложител за оттегляне на Предложението чрез приемане на конкурентно търгово предложение, ИП „Карол“ АД и „Централен Депозитар“ АД осигуряват условия за връщането на депозитарните удостоверителни документи за акциите на приелите Предложението акционери. В този случай, всеки акционер на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, приел Предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозитарните удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на търговото предложение. В случая на акционер, приел предложението през ИП „Карол“ АД, връщането може да бъде извършено всеки работен ден от 9.00-16.00 часа. Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

### **13. ВЪЗМОЖНОСТИ ВЕЧЕ ПРИЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ.156, АЛ.1 ОТ ЗППЦК**

Приемането на Търговото предложение може да бъде оттеглено от акционер на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на Търговото предложение, съответно на удължения срок по чл.155, ал.4 от ЗППЦК (ако има такъв) или по чл.21, ал.2 и 3 от Наредба №13 (ако има публикувано конкурентно търгово предложение). Приемането на Търговото предложение може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на Търговото предложение, депозитарните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се връщат веднага на първоначално приелия Предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционерът е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник, от своя страна, предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на „Карол“ АД. Връщането на депозитарните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

След изтичане на срока за приемане на Предложението, акционерът не може да оттегли писменото си изявление за приемане на Предложението и сделката за покупко-продажба на акции в резултат на Търговото предложение се счита за сключена.

### **14. МЯСТО, КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Настоящото предложение на Михаил Александров Петков е достъпно за всеки от акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ на електронната страница в Интернет (web-site) на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД: [www.karollbroker.bg](http://www.karollbroker.bg). Копие на хартиен носител може да бъде предоставено, при поискване, във всеки от центровете за обслужване на клиенти на „Карол“ АД, посочени по т. 11.2.

**15. ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ**

Общата сума на разходите на Предложителя по осъществяването на настоящото Търгово предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции) възлиза на приблизително 30 хил. лв., в това число за възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за разглеждане на Търгово предложение от Комисията за финансов надзор, за регистрацията на сделките на „БФБ“ АД и „Централен Депозитар“ АД, както и за необходимите публикации на Предложението.

**16. ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННАТА АГЕНЦИЯ, КЪДЕТО ТЪРГОВИЯТ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ШЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО – ОБЕКТ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО, И РЕЗУЛТАТА ОТ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Предложителят ще изпълни задължението си да публикува съобщение за Търговото предложение и съществените му условия, в съответствие с изискването на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК, както и становището на управителния орган на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, относно придобиването и резултата от търговото предложение, чрез публикация в <https://www.investor.bg/>.

**17. ЗАДЪЛЖЕНИЕ НА ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ПРИ ПОИСКВАНЕ ДА ЗАКУПИ АКЦИИТЕ НА ВСЕКИ АКЦИОНЕР**

Съгласно изискването на чл. 149а, ал. 5 от ЗППЦК, предложителят е длъжен при поискване да закупи акциите на всеки акционер, в срок от 14 дни след крайния срок на търговото предлагане.

**18. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД**

Въпросите, свързани с предложената цена, отправянето на настоящото Търгово предложение, съдържанието на този документ и неговото публикуване, информацията, разкривана на служителите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и всички други въпроси, свързани и/или произтичащи от договора, сключван от търговия Предложител и акционерите с приемането на Предложението, се уреждат от ЗППЦК и приложимото българско законодателство.

В юрисдикцията на българския съд е решаването на всички спорове, които биха могли да произтекат или да са във връзка с Търговото предложение.

**19. ПОСОЧВАНЕ, ЧЕ СЛЕД ИЗТИЧАНЕТО НА СРОКА ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ПРЕСТАНЕ ДА БЪДЕ ПУБЛИЧНО**

Акционерите следва да имат предвид, че след изтичането на срока за приемане на Предложението Дружеството може да престане да бъде публично, при условие че бъде спазен специалният ред, предвиден в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и неговата дейност се подчинява на специалния режим, предвиден в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството може да престане да бъде публично, само при изричен отказ от издадения лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС и при реализиране на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС, която предвижда, че решението за отказ от лиценз се взема от общото събрание на акционерите с мнозинство от три четвърти от записания капитал. За вземане на решение за отказ от лиценз, на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от същия закон, включващ и обосновка на цената на обратно изкупуване, определена съгласно изискванията на Закона за публичното

предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му. Проектът на предложение за обратно изкупуване и обосновката на цената се изготвят от Съвета на директорите и са част от писмените материали за общото събрание на акционерите. Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на общото събрание, на което е гласуван отказът от лиценз, да подаде в Комисията искане за одобрение на предложението за обратно изкупуване. Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз. Когато в резултат на осъществено обратното изкупуване Дружеството е изкупило обратно всички акции, Комисията по предложение на заместник-председателя отписва дружеството като публично от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

**20. ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО НАМЕРЕНИЕТО НА МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ ДА ПРЕДПРИЕМЕ ДЕЙСТВИЯ ЗА РЕАЛИЗИРАНЕ НА ПРОЦЕДУРАТА ПО ЧЛ. 18 ОТ ЗДСИЦДС.**

Акционерите следва да имат предвид, че „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и неговата дейност се подчинява на специалния режим, предвиден в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС). Дружеството може да престане да бъде публично, само при изричен отказ от издадения лиценз за дружество със специална инвестиционна цел, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС и при реализиране на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС. Към настоящия момент търговият предложител Михаил Александров Петков няма намерение да предприема действия за слагане на начало на процедурата по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

**21. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ**

Към момента на изготвяне на Търговото предложение не са налице други обстоятелства или документи, които по преценка на предложителя имат значение за осъществяването търгово предложение.

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДАННИ.**

**ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ ОТГОВАРЯ СОЛИДАРНО С УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ИП „КАРОЛ“ АД ЗА ВРЕДИ, ПРИЧИНЕНИ ОТ НЕВЕРНИ, ЗАБЛУЖДАВАЩИ ИЛИ НЕПЪЛНИ ДАННИ В НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 150 АЛ. 5 ОТ ЗППЦК**

---

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ  
ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ  
НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АД СИЦ  
ЧАСТ ПЪРВА

---

Предложителят и упълномощеният инвестиционен посредник с положените по-долу подписи декларира, че настоящото Търгово предложение съответства на изискванията на закона.

**За Михаил Александров Петков:**

**За ИП „Карол” АД:**

\_\_\_\_\_  
**МИХАИЛ ПЕТКОВ**

\_\_\_\_\_  
**АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ**

\_\_\_\_\_  
**ДИМО ДИМОВ**