

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 СЪБРАНИЕ 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 НА ПРАВО ПО ЧЛ. 149 А), АЛ. 1 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ
КНИЖА (ЗППЦК)

| | |
|----------------------------------|---|
| ISIN НОМЕР: | BG1100065066 |
| ВИД НА АКЦИИТЕ: | ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ |
| НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ: | 1 (ЕДИН) ЛЕВ |
| ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ: | 0.43 (ЧЕТИРИДЕСЕТ И ТРИ) СТОТИНКИ |

ЧАСТ ВТОРА

**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 .

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

| | |
|---|----|
| 1. ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ ОТ СТРАНА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ | 4 |
| 2. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА | 6 |
| 2.1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ | 6 |
| 2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО | 7 |
| 2.2.1. АКТИВИ И ПАСИВИ | 7 |
| 2.2.2. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ | 9 |
| 2.2.3. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ | 11 |
| 2.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН | 13 |
| 3. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ | 17 |
| 4. НЕИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА | 17 |
| 4.1. ДРУЖЕСТВА-АНАЛОЗИ | 17 |
| 4.2. МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ | 18 |
| 5. МЕТОД НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ | 19 |
| 6. РЕЗУЛТАТИ ОТ НАПРАВЕНАТА ОЦЕНКА ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ | 20 |
| 6.1. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ | 20 |
| 6.2. ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ | 21 |
| 6.3. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ НА БАЗА НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА | 21 |
| 7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИЗПОЛЗВАНАТА В ОБОСНОВКАТА ИНФОРМАЦИЯ | 22 |

1. ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ ОТ СТРАНА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

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 следва 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 изискване 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).

РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

Цената, предложена от Търговия Предложител, е в размер на **0.43 лв.** и е справедливата цена на акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:

- Изчислената справедлива цена на акциите е в размер на **0.43 лв.;**
- Ликвидационната стойност на акция на Дружеството е **0.11 лв.;**
- 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, по която Предложителят е придобил на 15.12.2021 г., чрез регистрирани в „Централен депозитар“ АД предварително сключени между страните сделки общо 124 400 броя акции, представляващи 7.44 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – **0.10 лв.;**
- Предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на Търговото предложение – **за последните 6 месеца преди регистрацията на Търговото предложение няма търговия с емисията акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;**
- Стойност на акциите, изчислена съгласно всеки от използваните оценъчни методи, и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена на акция са представени в таблицата по-долу:

ТАБЛИЦА 1: ИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОБОСНОВКА НА СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

| ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ | ЦЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛВ. | ТЕГЛО | ПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛВ. |
|------------------------------------|--------------------------|-------|-------------------------------------|
| ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ | 0.11 | 0% | 0.00 |
| СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ЕДНА АКЦИЯ | 0.43 | 100% | 0.43 |

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

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

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 (**0.10 лв.**), както и от изчислената ликвидационна стойност на акциите на Дружеството (**0.11 лв.**).

Към датата на последния публикуван отчет към 30.09.2021г. Дружеството няма неоперативни активи.

На Търговия предводител не е известно през последните 12 месеца преди датата на обосновката да е била изготвена и публично оповестена оценка на Дружеството от независим оценител.

За целите на определяне на справедливата стойност на активите, както и ликвидационната стойност, са взети предвид оценките, изготвени от независими лицензирани оценители чрез дружество ХЕЛЪНИ КО ООД (ЕИК 131404796).

Средната претеглена цена на затваряне както и останалите методи според Наредба 41, чл.5, ал.3, т. 1 и 3 не са взети предвид при определяне на справедливата цена на акция. За последните 6 месеца преди регистрацията на Търговия предводител няма търговия с емисията акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Причините за неизползването на метода на дисконтираните парични потоци и метода, използващ пазарни множители, са обосновани подробно в част 4 от настоящата Втора част на Търговия предводител.

За целите на чл. 150, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК Търговия предводител прилага справка от БФБ за търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за последните шест месеца (21.06.2021 г. – 21.12.2021 г.), предхождащи с един работен ден датата на настоящото Търговия предводител, а именно:

Таблица 2: Данни за търговията с акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ

| Търговия с акции на "Инвест Пропърти" АДСИЦ за периода 21.06.2021 г. до 21.12.2021 г. | лв. |
|---|-------------------------|
| Среднопретеглена цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на търговия предводител | 0.00 |
| Цена на затваряне към 21.12.2021 г. | 0.50 |
| Най-високата цена на акция, заплатена от предложителя, съгласно разпоредбите на чл. 150, т.3, ал.7 | 0.10 |
| Брой изтъргувани акции на регулиран пазар за периода | 0 |
| Среднодневен обем акции за периода | 0 |
| Брой търговски сесии | 130 |
| Брой търговски сесии със сделки с "Инвест Пропърти" АДСИЦ | 0 |
| Място на търговия с най-голям изтъргуван обем акции | БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА |

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 ДАННИ.

ДАТА НА ОБОСНОВКАТА И СРОК НА ВАЛИДНОСТ

Обосновката е извършена на 21.12.2021 г. и е със срок на валидност до крайния срок на приемане на Търговия предводител.

ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ, КОЯТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ СМЯТА ЗА СЪЩЕСТВЕНА

Търговия предводител счита, че не съществува друга съществена информация за акциите, освен съдържащата се в обосновката.

2. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА

2.1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански Окръжен съд с решение №540/26.04.2006 г. по ф.д. 227/2006 г., парт.№ 100, том 4, стр. 122, с БУЛСТАТ 106616726, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, с адрес на управление: гр. Враца, ул. Христо Ботев № 20.

Предметът на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации), покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, отдаване под наем и продажба.

В Устава на дружеството са заложили две основни инвестиционни цели, а именно:

- да представи възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Дружеството е дружество със специална инвестиционна цел и притежава Лиценз №31-ДСИЦ/18.09.2006 г., издаден от Комисия за финансов надзор (КФН), за извършване на сделки по чл. 4, ал. 1, т. 1 и 2 ЗДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти чрез:

- 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 публично дружество и издател на ценни книжа - основание Решение №1065-ПД/01.11.2006 г., издадено от Комисия за финансов надзор (КФН), във връзка с:

- вписване на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра дружества и други емитенти на ценни книжа, воден от КФН, по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН;
- вписване на издадената от Дружеството емисия от ценни книжа, чието първично публично предлагане е извършено успешно. КФН вписва емисия ценни книжа, издадени от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ в резултат на увеличаване на капитал на Дружеството от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1.00 лев всяка една, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Налице е вписване на последваща емисия ценни книжа на основание Решение №733-Е/06.07.2007 г., издадено от Комисия за финансов надзор (КФН):

- КФН вписва последваща емисия ценни книжа, издадени от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, гр. Враца, в резултат на увеличаване на капитал на Дружеството от 650 000 лева на 1 666 400 лева, чрез издаване на нови 1 016 400 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1,00 лев всяка една, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Цялостната дейност на Дружеството е изцяло в съответствие със ЗДСИЦДС и съгласно сключен договор се обслужва от обслужващо дружество МАКСИМА ИНВЕСТ ЕООД, ЕИК 106610851.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ има сключен договор за депозитарни услуги с Райфайзенбанк АД – София, както и договори с Централен депозитар АД, гр. София, Българска фондова борса (БФБ) –София.

Акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на регулиран пазар на БФБ с присвоен борсов код INVE.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО

Систематизираната финансова информация е извлечена от последните тригодишни одитирани финансови отчети и междинните финансови отчети към 30.09.2020 г. и 30.09.2021 г., изготвени съгласно приложимите счетоводни стандарти. Дружеството не изготвя консолидирани отчети и поради тази причина информацията е представена на индивидуална основа като разпоредбите на Наредба 41, чл. 23, ал. 4 не са взети предвид.

Основната дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, отдаването им под наем и продажба.

2.2.1. АКТИВИ И ПАСИВИ

Предвид естеството и основната дейност на Дружеството, неговите активи включват основно дълготрайни материални активи под формата на земи и сгради.

Дружеството оповестява нетекущите активи от земи и сгради като инвестиционни имоти, които се държат за получаване на приходи от продажба, наем и се отчитат по справедлива стойност, т.е. по пазарни цени. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат, се прибавят към балансовата сума на инвестиционния имот, когато е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на ефективност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са възникнали. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база, съгласно чл. 23 от ЗДСИЦДС. Последната пазарна оценка на имотите е към 31.12.2020 г.

Инвестиционните имоти представляват урегулирани поземлени имоти (УПИ) и построените в тях сгради, ситуирани на територията на гр. Видин (УПИ и построени в тях сгради) и гр. Враца (УПИ), отредени за промишлено строителство. Имотите в гр. Видин (УПИ и построените в тях сгради) са застраховани.

Балансовата стойност на **нетекущите активи** към 30.09.2021 год. е 1 878 хил. лв. (1 884 хил. лв.) или 99.8 % от всички активи (97.3 % към 31.12.2020 год.) от всички активи на Дружеството.

Текущите активи към 30.09.2021 г. са в размер на 4 хил.лв. (3592.77 лв.) и представляват вземания от клиенти и доставчици. Намалението на вземанията към 30.09.2021 г. спрямо 31.12.2020 г. е основно в резултат на отписани вземания в размер на 35 733 лв. с изтекъл давностен срок.

ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Таблица 3: АКТИВИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

| АКТИВИ | 2018 | 2019 | 2020 | 30.09.2020 | 30.09.2021 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| А. Нетекущи активи | 2 895 | 2 740 | 1 884 | 2 036 | 1 878 |
| 1 Дълготрайни материални активи | 2 895 | 2 740 | 1 884 | 2 036 | 1 878 |
| 1а Земи и подобрения върху земите | 1 475 | 1 376 | 1 192 | 1 211 | 1 190 |
| 1б Сгради и конструкции | 1 420 | 1 364 | 692 | 825 | 688 |
| 2 Нематериални активи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 Активи в процес на изграждане | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ
НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ
ЧАСТ ВТОРА

| | | | | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Б. Текущи активи | 46 | 46 | 52 | 71 | 4 |
| 1 Вземания от клиенти | 40 | 41 | 44 | 43 | 4 |
| 2 Вземания по предоставени аванси | 2 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| 3 Данъчни вземания | 2 | 1 | 2 | 1 | 0 |
| 4 Други вземания | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 Парични средства и еквиваленти | 2 | 2 | 4 | 27 | 0 |
| ОБЩО АКТИВИ | 2 941 | 2 786 | 1 936 | 2 107 | 1 882 |

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2018 Г., 2019 Г., 2020 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДИННИ СПРАВКИ КЪМ 30.09.2020 Г. И 30.09.2021 Г.

Балансовата стойност на **собствения капитал** на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е в размер на 482 хил. лв. и се състои от следните елементи:

- Записаният основен капитал е в размер на 1 666 400 лв. и съответства на посочения по партидата на Дружеството в Търговския регистър към датата на Търговото предложение;
- Дружеството, в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, няма задължение да разпределя 10% от годишната си печалба за фонд резервен. Съгласно изискванията на търговския закон то има право да формира резерв за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв). Към 30.09.2021 г. дружеството има формирани премиен резерв в размер на 29 165 лв. след задължителното увеличение на капитал със 150 000 бр. обикновени безналични акции; Средствата от фонда могат да се ползват само за покриване на годишна загуба и загуби от предходни години;
- Към 30.09.2021 г. Дружеството има натрупани загуби от минали години в размер на 3 178 390 лв. и натрупани печалби от минали периоди в размер на 1 847 787 лв., които в Отчета за финансовото състояние на дружеството са посочени на ред Финансов резултат от минали години;
- Текущата печалба към междинния отчет към 30.09.2021 г. е в размер на 117 хил. лв.

Към 30.09.2021 г. Дружеството не отчита **нетекущи пасиви**.

Текущите пасиви се квалифицират като такива, когато имат срок на уреждане до 12 месеца.

Дружеството отчита **текущи задължения** към 30.09.2021 г. в размер на 1 400 хил. лв., включващи следните видове, както следва:

- Задължения по получени търговски заеми – 1 280 хил. лв., които представляват основно привлечените финансови средства, натрупани през годините, за погасяване на кредитните задължения на Дружеството;
- Задължения към доставчиците и клиенти – 12 хил. лв., които представляват основно задължения към обслужващото дружество;
- Задължения към персонала – 2 хил. лв.;
- Задължения към осигурителни предприятия – 1 хил. лв.;
- Данъчни задължения главно към община Видин и Враца – 16 хил. лв.;
- Други задължения – 89 хил. лв. са основно дължими лихви по предоставените търговски заеми на Дружеството.

ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПАСИВИТЕ

ТАБЛИЦА 4: ПАСИВИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

| ПАСИВИ | 2018 | 2019 | 2020 | 30.09.2020 | 30.09.2021 |
|----------------------------|--------------|------------|------------|------------|------------|
| А. Собствен капитал | (444) | 343 | 365 | 325 | 482 |

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

| | | | | | | |
|-----------|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | Акционерен капитал | 1 666 | 1 666 | 1 666 | 1 666 | 1 666 |
| 2 | Резерви | 29 | 29 | 29 | 29 | 29 |
| 3 | Финансов резултат от минали години | (1 908) | (2 139) | (1 504) | (1 352) | (1 330) |
| 4 | Финансов резултат от текущия период | (231) | 787 | 174 | (18) | 117 |
| Б. | Нетекущи пасиви | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| 1 | Дългосрочни банкови заеми | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | Други дългосрочни пасиви | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| В. | Текущи пасиви | 3 382 | 2 440 | 1 571 | 1 782 | 1 400 |
| 1 | Търговски и други задължения | 2 827 | 1 900 | 1 319 | 1 321 | 1 311 |
| 2 | Текуща част от дългосрочни задължения | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Други текущи задължения | 555 | 540 | 252 | 461 | 89 |
| | ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ | 2 941 | 2 786 | 1 936 | 2 107 | 1 882 |

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2018 Г., 2019 Г., 2020 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДУДИНИ СПРАВКИ КЪМ 30.09.2020 Г. И 30.09.2021 Г.

2.2.2. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Приходите от основна дейност на Дружеството се формират преди всичко от приходи от продажба на притежаваните инвестиционните имоти и приходи от наеми.

Приходите в Дружеството се признават с прехвърляне собствеността на активите, стоките и/или услугите на клиента.

Приходите се начисляват и отчитат като текущи с издаване на фактура за продажбата на база принципите за текущо начисляване и съпоставимост с разходите.

На 30.06.2021 г. между „Инвест Пропърти“ АДСИЦ (наемодател) и Металукс 71 ЕООД, гр. Враца, (наемател), е подписан договор за наем на недвижими имоти, с параметри:

- Предмет на договора: Отдаване под наем за временно и възмездно ползване на следните недвижими поземлени имоти (ПИ):
 - а) ПИ с идентификатор 12259.1027.279, находящ се в гр. Враца по кадастрална карта и кадастрални регистри, с площ 4 129 кв.м. и трайно предназначение на територията – урбанизирана; начин на трайно ползване – незастроен имот за производствен, складов обект;
 - б) ПИ с идентификатор 12259.1027.283, находящ се в гр. Враца по кадастрална карта и кадастрални регистри, с площ 4 574 кв.м. и трайно предназначение на територията – урбанизирана; начин на трайно ползване – незастроен имот за производствен, складов обект;
 - Предназначение: Използване на недвижимия поземлени имоти (ПИ) като склад на открито;
 - Цена: Месечна наемна цена в размер на 7 000.00 лв. без ДДС;
 - Срок: Срок от 1 година, считано от 01.07.2021 г.

Другите приходи се състоят основно от отписани задължения по търговски заеми на Дружеството както следва:

- Към 30.09.2021 г. от задълженията по получени търговски заеми са отписани задължения с изтекла давност в размер на 209 хил. лв. и същите са отчетени като приходи в Отчета за всеобхватния доход;

- Към 31.12.2020 г. от задълженията по получени търговски заеми са отписани задължения с изтекла давност в размер на 475 хил. лв. и същите са отчетени като приходи в Отчета за всеобхватния доход;
- Към 31.12.2019 г. от задълженията по получени търговски заеми са отписани задължения с изтекла давност в размер на 995 хил. лв. и същите са отчетени като приходи в Отчета за всеобхватния доход;

Към 30.09.2021 год. приходите от дейността на Дружеството се формират в голямата си част от неоперативните други – отписани търговски задължения (210 хил. лв. или 86.1 % от общите приходи). За този период приходите възлизат на 244 хил. лв., отбелязвайки спад от 69.9 % спрямо 30.09.2020 год., който се дължи на еднократен ефект от продажба на дълготрайни материални активи от страна на Дружеството през изминалата година.

РАЗМЕР НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

ТАБЛИЦА 5: ПРИХОДИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

| Отчет за приходите и разходите в хил. лв. | 2018 | 2019 | 2020 | 30.09.2020 | 30.09.2021 |
|---|-----------|--------------|--------------|------------|------------|
| ОБЩО ПРИХОДИ | 16 | 1 163 | 1 052 | 810 | 244 |
| А. Приходи от продажби | 15 | 168 | 577 | 575 | 35 |
| 1 Приходи от продажба на инв. имоти | 0 | 156 | 568 | 568 | 9 |
| 2 Приходи от наем на инв. имоти | 15 | 12 | 9 | 7 | 26 |
| Б. Други | 1 | 994 | 475 | 235 | 209 |
| 1 Приходи от отписани задължения | 1 | 994 | 475 | 235 | 209 |

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2018 Г., 2019 Г., 2020 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДИННИ СПРАВКИ КЪМ 30.09.2020 Г. И 30.09.2021 Г.

Основните разходи на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се формират на 47.2 % към 30.09.2021 год. от разходи за външни услуги.

Разходите за обичайна дейност са разходите, които Дружеството извършва, за да осъществява своята стопанска дейност. Те се класифицират по икономически елементи както следва:

- Разходи за материали – електроенергия, вода, канцеларски материали, и други;
- Разходи за външни услуги – префактурирани разходи от обслужващото дружество, разходи за държавни такси, комисионни за обслужващото дружество, разходи за местни данъци и такси, нотариални такси и други, свързани с прехвърляне на имоти, разходи за застраховки и други;
- Разходи за възнаграждения – начислени възнаграждения по трудови и граждански договори;
- Разходи за осигуровки – начислени суми за осигурителни и здравни вноски за фондовете на ДОО, ДЗПО и ЗОВ и други разходи;
- Съгласно чл. 175 от ЗКПО Дружеството е освободено от корпоративен данък.

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и в съответствие с принципите за текущо начисляване и съпоставимост с приходите, като стопанските операции са документално обосновани с фактури и други първични документи.

Разходите в чуждестранна валута се оценяват по легова равностойност, като се използва централният курс на БНБ за деня на изготвения документ.

За отчетния период към 30.09.2021 год. разходите за обичайната дейност са в размер на 127 хил. лв.

Към 30.09.2021 год. „Инвест Пропърти“ АДСИЦ реализира нетна печалба в рамките на 117 хил. лв. в сравнение с отрицателния резултат (минус 18 хил. лв.), реализиран през третото тримесечие на 2020 год.

ТАБЛИЦА 6: РАЗХОДИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

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

| ОБЩО РАЗХОДИ¹ | 2018 | 2019 | 2020 | 30.09.2020 | 30.09.2021 |
|--|--------------|--------------|--------------|-------------------|-------------------|
| А. Разходи | (113) | (320) | (846) | (827) | (127) |
| 1 Балансова стойност на продадените активи | 0 | (155) | (704) | (704) | (5) |
| 2 Разходи за материали | (3) | (3) | (2) | (1) | (2) |
| 3 Разходи за външни услуги | (85) | (88) | (104) | (94) | (60) |
| 4 Разходи за амортизации | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 Разходи за заплати/възнаграждения | (21) | (22) | (24) | (18) | (19) |
| 6 Разходи за осигуровки | (4) | (4) | (5) | (4) | (4) |
| 7 Други разходи | 0 | (48) | (7) | (6) | (37) |
| 7а вкл. обезценка на активи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Б. Оперативна печалба | (98) | (152) | (269) | (252) | (92) |
| В. Финансови приходи/разходи | (134) | (56) | (32) | (1) | 0 |
| Г. Извънредни приходи/разходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Д. Разходи за данъци | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Е. Печалба/загуба за периода | (231) | 787 | 174 | (18) | 117 |
| Ж. Друг всеобхватен доход за периода | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| З. Пълен всеобхватен доход за периода | (231) | 787 | 174 | (18) | 117 |

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2018 г., 2019 г., 2020 г. и тримесечните междинни справки към 30.09.2020 г. и 30.09.2021 г.

2.2.3. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ

Систематизирана финансова информация е извлечена от последните тригодишни одитирани финансови отчети и междинните финансови справки към 30.09.2020 г. и 30.09.2021 г., изготвени съгласно приложимите счетоводни стандарти. По-подробна информация за използваните данни може да се намери в точка 2.2. *Характеристика на оценяваното дружество* в настоящия текст на търговското предложение.

Предложителят смята, че не са налице други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени от него или са поискани от КФН в хода на съответното административно производство.

Таблица 7: Финансова информация за „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

| Показател | | 2018 | 2019 | 2020 | 30.09.2020 | 30.09.2021 |
|---|---|-------------|-------------|-------------|-------------------|-------------------|
| Данни от отчета за доходите (в хил. лв.) | | | | | | |
| 1 | Приходи от продажби | 15 | 168 | 577 | 575 | 35 |
| 2 | Други оперативни приходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | Други приходи (вкл. опростени задължения с изтекла давност) | 1 | 994 | 475 | 235 | 209 |
| 4 | Разходи за дейността (без амортизация) | -113 | -320 | -846 | -827 | -127 |

¹ Финансовите приходи са показани заедно с финансовите разходи като общо перо в разбивката на разходите

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

| | | | | | | |
|---|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| 5 | Разходи за амортизация | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Печалба преди лихви и амортизации (1+2-4) | -98 | -152 | -269 | -252 | -92 |
| 7 | Печалба от оперативна дейност (1+2-4-5) | -98 | -152 | -269 | -252 | -92 |
| 8 | Други неоперативни разходи | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 9 | Финансови приходи/разходи нетно | -134 | -56 | -32 | -1 | 0 |
| 10 | Печалба/загуба преди разходи за данъци (3+7+9) | -231 | 787 | 174 | -18 | 117 |
| 11 | Разходи за данъци | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | Нетна печалба/загуба (10-11) | -231 | 787 | 174 | -18 | 117 |
| 13 | Дивидент | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.) | | | | | | |
| 14 | Парични средства и парични еквиваленти | 2 | 2 | 4 | 27 | 0 |
| 15 | Материални запаси | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 16 | Текущи активи | 46 | 46 | 52 | 71 | 4 |
| 17 | Нетекучи активи | 2 895 | 2 740 | 1 884 | 2 036 | 1 878 |
| 18 | Обща сума на активите | 2 941 | 2 786 | 1 936 | 2 107 | 1 882 |
| 19 | Обща сума на задълженията | 3 385 | 2 443 | 1 571 | 1 782 | 1 400 |
| 20 | Краткосрочни задължения | 3 382 | 2 440 | 1 571 | 1 782 | 1 400 |
| 21 | Лихвени задължения | 2 827 | 1 900 | 1 319 | 1 321 | 1 311 |
| 22 | Собствен капитал | -444 | 343 | 365 | 325 | 482 |
| 23 | Среднопретеглен брой акции (хил) | 1 666 | 1 666 | 1 666 | 1 666 | 1 666 |
| 24 | Нетен оборотен капитал | -511 | -496 | -204 | -417 | -85 |
| Коефициенти за рентабилност | | | | | | |
| 25 | Норма на печалбата преди амортизации (6/1) | neg | neg | neg | neg | neg |
| 26 | Норма на печалбата от оперативна дейност (7/1) | neg | neg | neg | neg | neg |
| 27 | Норма на нетната печалба (12/1) | neg | 4.6701 | 0.3016 | neg | 3.3900 |
| 28 | Възвръщаемост на активите (12/18) | neg | 0.2824 | 0.0899 | neg | 0.0622 |
| 29 | Възвръщаемост на собствения капитал (12/22) | 0.5203 | 2.2937 | 0.4767 | neg | 0.2428 |
| Коефициенти за активи и ликвидност | | | | | | |
| 30 | Обръщаемост на активите (1/18) | 0.0051 | 0.0605 | 0.2980 | 0.2731 | 0.0183 |
| 31 | Текуща ликвидност (16/20) | 0.0136 | 0.0189 | 0.0331 | 0.0398 | 0.0029 |
| 32 | Бърза ликвидност ((16-15)/20) | 0.0136 | 0.0189 | 0.0331 | 0.0398 | 0.0029 |
| 33 | Абсолютна (незабавна) ликвидност (14/20) | 0.0006 | 0.0008 | 0.0025 | 0.0152 | 0.0000 |
| Коефициенти за ливъридж | | | | | | |

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

| | | | | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 34 | Коефициент Дълг / Общо активи (21/18) | 0.9612 | 0.6820 | 0.6813 | 0.6270 | 0.6966 |
| 35 | Коефициент Дълг / Капитал (21/(21+22)) | 1.1863 | 0.8471 | 0.7833 | 0.8026 | 0.7312 |
| 36 | Коефициент Дълг / Собствен капитал (21/22) | neg | 5.5394 | 3.6137 | 4.0646 | 2.7199 |
| 37 | Коефициент Общо активи / Собствен капитал (18/22) | neg | 8.1224 | 5.3041 | 6.4831 | 3.9046 |
| Коефициенти за една акция | | | | | | |
| 38 | Коефициент на Продажби за една акция (1/23) | 0.0090 | 0.1011 | 0.3463 | 0.3454 | 0.0207 |
| 39 | Коефициент на Печалба за една акция (12/23) | neg | 0.4722 | 0.1044 | neg | 0.0702 |
| 40 | Коефициент на Балансова стойност за една акция (22/23) | neg | 0.2059 | 0.2191 | 0.1951 | 0.2893 |
| Коефициенти за дивидент | | | | | | |
| 41 | Коефициент на изплащане на дивидент (13/12) | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | na | na |
| 42 | Коефициент на задържане на печалбата (1-13/12) | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | na | na |
| 43 | Дивидент на една акция (13/23) | 0.0000 | 0.0000 | 0.0000 | na | na |
| Коефициенти за развитие | | | | | | |
| 44 | Темп на прираст на продажбите | -0.0788 | 10.2307 | 2.4251 | 4.0479 | -0.9400 |
| 45 | Темп на прираст на оперативната печалба преди амортизации | -0.2803 | 0.5463 | 0.7751 | 5.1352 | -0.6323 |
| 46 | Темп на прираст на активите | -0.0945 | -0.0527 | -0.3051 | -0.2737 | -0.0952 |
| Пазарни коефициенти | | | | | | |
| 47 | Коефициент Цена/Продажби (50/38) | 55.5333 | 4.9448 | 1.4437 | 1.4475 | 24.1309 |
| 48 | Коефициент Цена/Печалба (50/39) | neg | 1.0588 | 4.7874 | neg | 7.1182 |
| 49 | Коефициент Цена/Счетоводна стойност (50/40) | neg | 2.4286 | 2.2822 | 2.5631 | 1.7282 |
| 50 | Пазарна цена на акциите (цена на затваряне в лв.) | 0.500 | 0.500 | 0.500 | 0.500 | 0.500 |
| | към дата | 20.08.2013 | 20.08.2013 | 20.08.2013 | 20.08.2013 | 20.08.2013 |

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2018 Г., 2019 Г., 2020 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДИННИ СПРАВКИ КЪМ 30.09.2020 Г. И 30.09.2021 Г.

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.

2.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН

„Инвест пропърти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

През декември 2006 година Дружеството закупува незастроени поземлени имоти в Източна промишлена зона на гр. Враца, които през ноември 2007 препарцелира и оформя няколко нови окрупнени терена, както и в допълнение един терен за трафопост. Към настоящия момент „Инвест Пропърти“ АДСИЦ притежава незастроени урегулирани поземлени имоти, отредени за промишлено строителство в Източна промишлена зона на гр. Враца.

В допълнение Дружество е закупило през февруари 2007 година Поземлен имот номер 5029, Южна

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

промишлена зона по кадастралния план на гр. Видин ведно с построените в него сгради.

Към настоящия момент Дружеството планира да продължи да развива обичайната си дейност, която се състои в отдаването на въпросните имоти под наем или тяхната продажба. В таблицата по-долу са представени подробно земите и сградите, притежавани от Дружеството по балансова стойност.

ТАБЛИЦА 8: НЕТЕКУЩИ АКТИВИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АД СИЦ КЪМ 30.09.2021 ГОД.

| Сгради и конструкции | 687 641 | Земи (терени) | 1 190 497 |
|---|---------|---|-----------|
| Администр.сграда кв.599 Видин | 69 227 | УПИ I кв.599 Видин 3031 кв.м. | 72 617 |
| Столова кв.599 Видин | 45 270 | УПИ II кв.599 Видин 765.27 кв.м. | 11 569 |
| Склад м/у цигарен цех и склад за тютюн кв.599 | 7 213 | УПИ III кв.599 Видин 755 кв.м./769 кв | 11 585 |
| Администр.сграда подготвит.участък | 77 269 | УПИ IV кв.599 Враца 751,85 кв.м./755 кв | 11 373 |
| Спортно-битов ком-с кв.601 Видин | 33 804 | УПИ V кв.599 Видин 820 кв.м./836 кв | 12 594 |
| Склад материали /сушилня и лепиловарна/ | 45 946 | УПИ VIII кв.599 Видин 606 кв.м./617 кв | 4 856 |
| Културен дом кв.602 Видин | 68 240 | УПИ XIII кв.599 Видин 762 кв.м./763 кв | 11 494 |
| Манипулационна кв.602 Видин | 61 031 | УПИ II кв.601 Видин 336.4 кв.м./336 кв | 2 755 |
| Склад материали /сушилня и лепиловарна/ | 47 618 | УПИ V кв.601 Видин 897.19 кв.м./890 кв | 16 463 |
| Помпена станция мазут кв.601 | 2 208 | УПИ VI кв.601 Видин 481.82 кв.м./479 кв | 7 461 |
| Помпена станция дъждовна вода кв.601 | 3 057 | УПИ II кв.602 Видин 1073.76 кв.м./1077 кв | 24 833 |
| Входен портал кв.599 | 1 408 | УПИ IV кв.602 Видин 969.60 кв.м./979 кв | 22 032 |
| Сграда подготвит.участък 1 кв.599 | 55 468 | УПИ V кв.602 Видин 1972 кв.м./1753 кв | 33 953 |
| Сграда подготвит.участък 2 | 57 005 | УПИ VI кв.602 Видин 1190 кв.м./1194 кв | 22 514 |
| Сграда подготвит.участък 3 | 56 843 | УПИ II Враца Мездренско шосе 4129 кв.м. | 161 031 |
| Сграда подготвит.участък 4 | 56 034 | УПИ III /трафопост/ 237 кв.м. | 9 243 |
| | | УПИ IV Враца Мездренско шосе 5935 кв.м. | 231 465 |
| | | УПИ VI Враца Мездренско шосе 6534 кв.м. | 294 030 |
| | | УПИ VII Враца Мездренско шосе 4574 кв.м. | 178 386 |
| | | Улица 1 гр.Видин идент. 10971.510.290 | 4 237 |
| | | Улица 2 гр.Видин идент. 10971.510.289 | 46 006 |

ОТНОСИМИТЕ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА

Макроикономическият риск може да се определи като един от основните рискове, когато става въпрос за бъдещото представяне на икономическите субекти.

Предварителните данни на Националния статистически институт (НСИ) за реалния брутният вътрешен продукт (БВП) на България показват ръст от 4.6 % за третото тримесечие на 2021 год. спрямо същия период през 2020. В сравнение с второто тримесечие на 2021 год. БВП расте с 0.6% и достига стойност от 36 133 милиона лв.

Като основни фактори зад експанзията на икономическата дейност на годишна база са отчетени:

- Крайното потребление регистрира ръст от 6.8%;
- Бруто образуването на основен капитал нараства с 1.0% през третото тримесечие на 2021 г. спрямо съответното тримесечие на предходната година по сезонно изгладени данни;

- Износът на стоки и услуги се увеличава с 9.8%, а вносът на стоки и услуги нараства с 12.7%.

Основните прогнози са за ръст в БВП на България за 2021 год. в стойности между 3 и 5 процента, а през 2022 год. колективното очакване е за увеличение, което да премине 4-процентовата граница. Въпреки това, основната порция от възстановяването на икономическата активност през настоящата година ще се генерира през нейната втора половина, когато се очаква да подейства ваксинационната кампания, подета от държавите-членки в края на 2020 год.

По данни на Националния статистически институт месечната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени, през ноември 2021 година е 1.1% спрямо октомври 2021 година. Годишната инфлация за ноември 2021 година спрямо ноември 2020 е 6.3%. На европейско ниво годишната инфлация за месец ноември е 5.2 %, а за страните от Евроразона тя достига 4.9% за същия период. Монетарната цел на Европейската централна банка е да запази равнището на инфлация около 2%. Новите прогнози на Европейската комисия са за засилване на инфлацията в България и Европейския съюз през предстоящата 2021, която да надвиши значително 2% до края на 2021 г. и през 2022 г. Повишени **инфлационни нива** са сигнал за икономическо възстановяване, но също така биха могли да означават и прегряване на икономиката, което да доведе до вдигане на лихвените проценти от страна на централните банки и спад в цената както на финансовите активи, така и на недвижимите имоти, които са основен актив на Дружеството.

Освен инфлацията, друга основна величина, които ще има сериозен ефект върху бъдещите планове на Дружеството, е **пандемичната обстановка в световен мащаб**. Икономическото затваряне, породено от COVID-19 вълната, влияе негативно върху икономическото възстановяване, което се отличава с постепенен ръст в цените на финансовите активи и недвижимите имоти. 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 ваксините срещу болестта продължава да бъде отчитана като сериозен риск. Най-силното притеснение към момента идва от южноафриканския вариант „омикрон“, който се разпространява по първоначални данни значително по-бързо от досегашните варианти на вируса, като ефектът в страната ни се очаква в началото на 2022 год.

Допълнителна несигурност в икономически план налага и невъзможността на България все още да получи средствата, предоставени от Европейската комисия по Плана за възстановяване и устойчивост. Липсата на опция за въвеждане на драстични фискални мерки за подкрепа на бизнеса и гражданите във времена на здравна, икономическа и потенциално енергийна криза може да се отразят негативно на всички икономически субекти в страната.

Що се отнася до специфичните пазарни фактори, които касаят Дружеството, цените на недвижимите имоти и на земята в България растат главоломно от 2010 година насам и могат да се определят като едни от най-печелившите активи за същия период. „Инвест Пропърти“ АДСИЦ притежава основно незастроени поземлени имоти и сгради, които е възможно да се употребяват в промишлеността. С оглед на факта, че официални статистики, показващи конкретно нивата на цените на подобен тип недвижими имоти, са трудно откриваеми, за целите на аргументацията на Търговото предложение, се счете за уместно да се използват данните от Националния статистически институт за цените на земеделската земя и арендата, както и индекса на цените на жилищата. Поради голямата корелация между стойността на трите, се счете, че избраните индикатори ще покажат обективно нарастващия тренд в сектора, в който оперира Дружеството.

Цените на земеделската земя, арендата и жилищата в Северозападния регион растат от 2010 год. с темп по-висок от средния за страната, видно от таблиците по-долу.

ТАБЛИЦА 9: НИВА НА ЦЕНИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ И АРЕНДАТА В БЪЛГАРИЯ ПО РЕГИОНИ

| в лв. за дека | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | CAGR 2010-2020 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| Общо за страната | 279 | 398 | 547 | 594 | 684 | 732 | 761 | 872 | 941 | 948 | 952 | 13% |
| Северозападен | 249 | 420 | 493 | 598 | 682 | 708 | 735 | 910 | 869 | 923 | 951 | 14% |

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

| | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|
| Северен централен | 295 | 447 | 623 | 708 | 807 | 820 | 895 | 779 | 1087 | 1110 | 1134 | 14% |
| Североизточен | 365 | 555 | 860 | 827 | 957 | 1040 | 1157 | 1401 | 1345 | 1397 | 1443 | 15% |
| Югоизточен | 230 | 271 | 346 | 480 | 509 | 636 | 707 | 796 | 802 | 852 | 877 | 14% |
| Югозападен | 302 | 237 | 463 | 301 | 403 | 415 | 221 | 406 | 189 | 518 | 398 | 3% |
| Южен централен | 230 | 292 | 364 | 357 | 474 | 442 | 412 | 538 | 660 | 679 | 635 | 11% |
| в лв. за дка | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | CAGR 2010-2020 |
| Общо за страната | 23 | 30 | 34 | 38 | 41 | 42 | 44 | 46 | 48 | 48 | 45 | 7% |
| Северозападен | 19 | 22 | 29 | 34 | 38 | 40 | 42 | 44 | 47 | 49 | 50 | 10% |
| Северен централен | 25 | 33 | 41 | 46 | 50 | 52 | 53 | 57 | 58 | 59 | 58 | 9% |
| Североизточен | 40 | 50 | 53 | 58 | 61 | 63 | 64 | 67 | 69 | 69 | 54 | 3% |
| Югоизточен | 15 | 22 | 28 | 29 | 31 | 31 | 32 | 34 | 35 | 36 | 35 | 9% |
| Югозападен | 13 | 15 | 15 | 16 | 18 | 20 | 22 | 27 | 29 | 29 | 29 | 8% |
| Южен централен | 13 | 20 | 22 | 24 | 26 | 27 | 26 | 31 | 31 | 31 | 31 | 9% |

Източник: Данни на Националния статистически институт

Таблица 10: Нива на индекса на цените на жилищата в България по региони

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | CAGR 2016-2020 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|----------------|
| Общо за страната | 2.8 | 6.5 | 8.6 | 7.5 | 5.0 | 2.9 | 9.1 | 7% |
| Северозападен | 2.0 | 3.5 | 5.2 | 5.9 | 5.5 | 4.5 | 8.2 | 19% |
| Северен централен | 5.6 | 1.2 | 7.4 | 7.6 | 4.1 | 3.0 | 7.9 | 46% |
| Североизточен | -0.2 | 4.5 | 11.4 | 5.9 | 6.9 | 0.2 | 5.8 | 5% |
| Югоизточен | -1.7 | 2.0 | 6.4 | 6.1 | 1.0 | 1.9 | 4.6 | 18% |
| Югозападен | 6.5 | 10.4 | 9.9 | 7.6 | 5.3 | 4.1 | 11.7 | 2% |

Източник: Данни на Националния статистически институт

СИЛНИ И СЛАБИ СТРАНИ

| СИЛНИ СТРАНИ | ВЪЗМОЖНОСТИ |
|--|---|
| Висока квалификация на персонала и мениджмънта | Продължаващ ръст в стойността на недвижимите имоти и земята в България в резултат от продължаващо силно търсене и възможност за продажба на активите на Дружеството или отдаването им дългосрочно |
| Добро познаване на пазара | ЗАПЛАХИ |
| Липса на задължнялост към финансови институции | Повечето от недвижимите имоти са в портфолиото на „Инвест Пропърти“ адсиц от самото му начало – 2006 год., което означава, че инвестиционният хоризонт отдавна е преминал без да се осъществи желаната продажба или отдаване под наем дългосрочно. В този случай основната заплаха се явява възможността от |
| СЛАБИ СТРАНИ | |
| Сериозна концентрация на недвижимите имоти в един конкретен регион | |
| Липса на инвестиции в нови недвижими имоти | |

СЛАБА РАЗПОЗНАВАЕМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

НУЛЕВА ВЪЗВРЪЩАЕМОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА
АКЦИОНЕРНОТО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

3. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Съгласно Наредба №41 на КФН за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, справедливата цена на акция за действащо дружество се базира на среднопретеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно следните оценъчни методи:

- Метод на пазарните множители на дружества-анализи;
- Метод на дисконтираните парични потоци;
- Метод на нетната стойност на активите.

Търговията с акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ не отговаря на изискването на Наредба №41 за активно търгувана акция.

Тъй като по отношение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е налице хипотезата на чл. 6, ал. 3, т. 1 от Наредба 41 е изготвен оценителски доклад за ликвидационната стойност на една акция от капитала на Дружеството. Оценителският доклад е от 21.12.2021 г. Определената в доклада ликвидационна стойност на 1 акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е в размер на **0.11 лв.**

За целта на определяне на справедливата цена на акция е използван методът на нетната стойност на активите с тегло от 100 %. Причините за това са подробно обяснени в следващите две глави – *4. Неизползвани методи за оценка* и *5. Метод на нетната стойност на активите*. Цената на акция по този метод е определена на **0.43 лв.** на база приложен доклад, изготвен от независими лицензирани оценители чрез дружество ХЕЛЪНИ КО ООД (ЕИК 131404796).

4. НЕИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

4.1. ДРУЖЕСТВА-АНАЛОЗИ

Методът на пазарните множители на дружества-анализи е един от основните за оценка на стойността на едно дружество и е широко използван както от инвеститори, така и от анализатори, за определяне на справедлива цена на акциите му. Основен фактор при него е изборът на подходящо дружество-аналог. За целта е необходимо да бъде намерена разумна основа за сравнение спрямо обекта на оценката. Въпросните дружества-анализи трябва да са в една и съща индустрия или друга индустрия, която отговаря на същите икономически променливи. Факторите, които биха могли да се вземат предвид при определяне дали има разумна основа за сравнение, включват:

- Прилики с оценяваното предприятие по отношение на качествени и количествени характеристики;
- Обем и възможност за потвърждение на данните;
- Обстоятелствата, при които е постигната цената на подобен инвестиционен обект - дали цената на подобното предприятие отразява сделка по пазарни условия.

В допълнение, дружествата-анализи трябва да бъдат търгувани на регулиран пазар, да осигуряват прозрачност и да предоставят навременна и надеждна информация за своята дейност.

Една селекция на компании-анализи традиционно стартира с подбор на група от дружества с аналогичен предмет на дейност и географски пазар, която впоследствие допълнително се прецизира, за да включва компании със сходен размер на операциите и приходите, балансова структура и пазарни коефициенти.

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ е дружество, което оперира в отрасъл „недвижими имоти“ като генерира оперативните си приходи основно от отдаване под наем и продажба на притежаваните инвестиционни имоти. Към датата на обосновката има и други дружества със специална инвестиционна цел, регистрирани на Българска фондова борса (БФБ), които оперират в същата бизнес ниша и генерират основна част от приходите си от отдаване под наем и продажба на инвестиционни имоти. Такива са „Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ (BREF), „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ (BPF), „Софарма имоти“ АДСИЦ (SFI). Останалите компании в *Сегмента на дружествата за специална*

инвестиционна на цел на БФБ са или такива, които оперират преди всичко в земеделския/туристическия отрасли, или под прага на нужната ликвидност, за да бъде надеждна информацията, която тяхната пазарна цена носи. При детайлен анализ на изброените дружества се вижда, че те не отговарят на изискванията за компании-аналози поради основно четири причини:

- Приходи, активи и капитал значително по-високи от тези на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;
- Дейността им е ориентирана преди всичко в отдаването под наем и продажбата на жилищни и офис имоти докато „Инвест Пропърти“ АДСИЦ оперира преди всичко с недвижими с предназначение в индустрията и промишлеността;
- И трите дружества са оперативни рентабилни, което не се отнася за „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, тъй като към 30.09.2021 год. Дружеството отчита оперативна загуба;
- Липса на ликвидност при акцията на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, която не е активно търгувана, а последната цена на затваряне е от преди 9 години - 20.08.2013 г.

ТАБЛИЦА 11: „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ В СРАВНЕНИЕ С ДРУГИ АДСИЦ

| Основни данни за сходни дружества към 30.09.2021 (хил. лв.) | „Инвест Пропърти“ АДСИЦ | BREF | BPF | SFI |
|---|-------------------------|---------|--------|---------|
| Правна форма | АДСИЦ | АДСИЦ | АДСИЦ | АДСИЦ |
| Повтаряеми оперативни приходи | 35 | 5 915 | 3 296 | 7 927 |
| Оперативна печалба (загуба) | -92 | 3 412 | 1 355 | 5 646 |
| Нетна печалба (загуба) | 117 | 2 882 | 618 | 5 497 |
| Активи | 1 882 | 148 466 | 67 091 | 86 186 |
| Собствен капитал | 482 | 108 270 | 37 986 | 73 554 |
| Пазарна капитализация | 833 | 77 945 | 40 737 | 118 535 |

Източник: НЕОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ СПРАВКИ КЪМ 30.09.2021 ГОД., БФБ, ИЗЧИСЛЕНИЯ НА ИП „КАРОЛ“ АД

Сравнението с публични дружества от друг отрасъл, регистрирани за търговия на БФБ е неприложимо, поради различните пазарни тенденции, типа продукти, нива на рентабилност, конкуренция, размер на активите и др.

Използването на компании-аналози, които се търгуват на други борси, ще изисква множество корекции – за различия в нормативната уредба, счетоводните принципи, данъчната среда, пазарната ликвидност и др. Поради това, би могло да се твърди, че на практика няма публични дружества, които могат да бъдат коректно квалифицирани като аналози на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Опитът за сравнение на Дружеството с други публични компании при такава степен на същественост на разликите не може да генерира достоверен резултат. По тази причина методът на пазарните множители на дружествата-аналози не е реалистично приложим, тъй като би довел до некоректни изходни данни и съответно е изключен от изчисленията на справедливата цена на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

4.2. МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Методът на дисконтираните парични потоци (Discounted Cash Flows, DCF) е водещ в световната практика за оценяване, тъй като отразява най-обстойно многообразието от фактори, влияещи върху оперативната дейност на дадена компания. В този смисъл, DCF предоставя сравнително широк поглед върху бъдещото представяне на компанията и по-конкретно върху паричните потоци, които тя би генерирала.

При прогнозирането на паричните потоци са взети предвид оперативната среда на дружеството (сектор, пазари, вид на предлаганите услуги, конкурентоспособност), текущото му финансово състояние, неговите инвестиционни потребности, макроикономическата рамка на държавата, в която оперира дружеството, както и общата ситуация на международните финансови пазари (чрез рисковите премии и безрисковия лихвен процент).

Методът на дисконтираните парични потоци включва в себе си три метода: метод на дисконтираните потоци на собствения капитал (FCFE), метод на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF) и метод на дисконтираните дивиденди (DDM).

Подробно описание на методологията на тези методи може да бъде консултирано в Приложенията на Наредба 41 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

В случая с „Инвест Пропърти“ АДСИЦ има няколко наблюдения, на база на които би могло да се счете, че методът на дисконтираните парични потоци, който в същността си е приходен метод, не е подходящ за оценяване на подобно дружество:

- Методът прави допускане, че няма съмнение около това, че е налице принципът на действащо предприятие. В случая съществуват обективни несигурности около това допускане:
 - Чистата стойност на имуществото по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон е спаднала под размера на вписания капитал;
 - В последните три години Дружеството е на оперативна загуба като основният метод за осигуряване на парични средства за съществуване на компанията е чрез търговски заеми.
- Сравнително сериозна част (86 % към 30.09.2021 год.) от приходите за последните три години е генерирана по неоперативен начин – отписани задължения на Дружеството, изтекли по давност. Нивото на оперативните приходи не е достатъчно да покрие натрупваните оперативни разходи, видно от отрицателния оперативен марж;
- Оперативните приходи са в една сериозна част продажби на имотите на Дружеството, които са трудно прогнозируеми и техният тайминг в един модел на дисконтирани парични потоци би бил определен ненадеждно и на база редица субективни допускания и стойности;
- „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е дружество за секюритизация на недвижими имоти, за което е характерно, че наличните имоти имат водеща роля в определянето на стойността.

Във връзка с гореизложеното, методът на дисконтираните парични потоци, а и други модели, базирани на приходния подход, са неподходящи за определяне стойността на една акция на Дружеството.

5. МЕТОД НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Стойността на акциите по методът на нетната стойност на активите се определя, като от общата сума на активите по баланса на дружеството се приспадат дългосрочните и краткосрочните задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, и полученият резултат се раздели на броя на обикновените акции в обръщение.

На база на изготвения и приложен доклад от независими лицензирани оценители чрез дружество ХЕЛЪНИ КО ООД (ЕИК 131404796) Търговият предложител счита, че балансовата стойност на активите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ към 30.09.2021 год. не отговаря на изискванията за отчитане на инвестиционните имоти по справедлива стойност, тъй като след последната оценка от независим лицензиран оценител към 31.12.2020 год. са настъпили съществени промени в цената на имотите, рефлексирани в доклада на оценителите към 21.12.2021 год. Ефективната дата на представените оценки е 21.12.2021 г. Те са ориентирани към датата на последната публикувана финансова справка за Дружеството от 30.09.2021 г. (период на извършване на оценъчните анализи: 04.11.2021 г. – 21.12.2021 г., натурно извършен оглед на активи: 10.11.2021 год.), като валидността на съдържащите се в тях заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики за оценявания обект, се определя на 6 месеца.

Преоценката на недвижимостите е направена на база на метода на пазарните аналози за всеки един от притежаваните от Дружеството активи и е надлежно представена в приложения към това Търгово предложение доклад. В таблицата по-долу е представена обобщаваща справка на нанесените корекции по

балансовите стойности на недвижимите имоти – сгради и земи в сравнение с междинния финансов доклад, публикуван от „Инвест Пропърти“ АДСИЦ към 30.09.2021 год.

ТАБЛИЦА 12: БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА НЕДВИЖИМОСТИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ КЪМ 30.09.2021 ГОД. И ПРЕОЦЕНКАТА НА ЛИЦЕНЗИРАНИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ СПОРЕД ДОКЛАДА КЪМ 21.12.2021 ГОД. ПО ГЕОГРАФСКО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ТИП

| | Балансови стойности 30.09.2021 год. в лв. | Преценка към 21.12.2021 год. в лв. |
|---------------------------------|---|------------------------------------|
| Недвижими имоти - сгради | 687 641.00 | 1 249 441.00 |
| Видин | 687 641.00 | 1 249 441.00 |
| Враца | - | - |
| Недвижими имоти - земи | 1 190 497.04 | 868 717.00 |
| Видин | 304 968.81 | 251 230.00 |
| Враца | 885 528.23 | 617 487.00 |
| ОБЩО | 1 878 138.04 | 2 118 158.00 |

Източник: Оценъчен доклад на ХЕЛЪНИ КО ООД към 21.12.2021 год.

На база на извършената оценка се налагат следните корекции по баланса на Дружеството към 30.09.2021 год:

- Увеличение на балансовата стойност на дълготрайните активи от 1 878 хил. лв. на 2 118 хил. лв.

В резултат на гореупоменатата корекция нетната стойност на активите на една акция е оценена на **0.43 лв.** както следва:

ТАБЛИЦА 13: НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ КЪМ ДАТАТА НА ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

| в хил. лв./ хил. акции | 30.09.2021 |
|--|--------------|
| А. Общо активи | 2 122 |
| 1 Дълготрайни активи | 2 118 |
| 2 Краткотрайни активи | 4 |
| Б. Стойност на пасивите | 1 400 |
| 1 Краткосрочни пасиви | 1 400 |
| 2 Дългосрочни пасиви | 0 |
| В. Нетна стойност на активите | 722 |
| Г. Брой акции в обръщение | 1 666 |
| Д. Нетна стойност на една акция | 0.43 |

6. РЕЗУЛТАТИ ОТ НАПРАВЕНАТА ОЦЕНКА ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ

6.1. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ

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.

Ефективната дата на представените оценки е 21.12.2021 г. Те са ориентирани към датата на последната публикувана финансова справка за Дружеството от 30.09.2021 г. (период на извършване на оценъчните анализи: 04.11.2021 г. – 21.12.2021 г., натурно извършен оглед на активи: 10.11.2021 год.), като валидността на съдържащите се в тях заключения и резултати, при условие за неизменност на констатираните и съобразени идентификационни характеристики за оценявания обект, се определя на 6 месеца. Оценителският екип е извършил допълнителни корекции в активите на Дружеството, както следва:

- Крайната ликвидационна стойност на инвестиционните имоти - собственост на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ намалява спрямо балансовата към 30.09.2021 г. с 290 хил. лв. (530 хил. лв. в сравнение с пазарната);
- Крайната ликвидационна стойност на текущите активи на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ намалява спрямо балансовата към 30.09.2021 г. с 1 хил. лв. (1 хил. лв. намаление в сравнение с пазарната);
- Крайната ликвидационна стойност на собствения капитал намалява в резултат от горните промени по баланса спрямо балансовата стойност на собствения капитал към 30.09.2021 год. с 291 хил. лв. (531 хил. лв. в сравнение с пазарната стойност на собствения капитал).

Определената в оценителския доклад ликвидационна стойност на 1 акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е в размер на **0.11 лв.** Ликвидационната стойност на собствения капитал на Дружеството е оценена на **191 410 лв.**

6.2. ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ

Предвид описаните в предходните глави причини за неуместността на използване на пазарни и приходни методи за определяне на справедливата цена на една акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, не може да се изпълни изискването на чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 за прилагане на поне два оценъчни метода, съответно изискването на чл. 5, ал. 5 от Наредба № 41 на приложен метод в търгово предложение да се дава тегло не по-ниско от 20% и не по-високо от 80%.

Оценката по метода на нетната стойност на активите е включена с тегло от **100%** в определяне на справедливата цена на акциите. Предвид факта, че ликвидационната стойност не е по-висока от справедливата и не изпълнява условието по чл. 6, т. 1 от същата гореупомената Наредба № 41, на нея не би могло да се даде тегло по-високо от 0 %.

6.3. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ НА БАЗА НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА

Както бе посочено, справедливата стойност на акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е тяхната нетна стойност на активите.

Таблица 14: Справедлива стойност на акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ

| Оценъчни методи | Цена на една акция в лв. | Тегло | Претеглена цена на една акция в лв. |
|------------------------------------|--------------------------|-------|-------------------------------------|
| Ликвидационна стойност | 0.11 | 0% | 0.00 |
| Справедлива стойност на една акция | 0.43 | 100% | 0.43 |

В съответствие с чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК предложената от търговия Предложител цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Изчислената справедлива цена на акциите е в размер на **0.43 лв.**;

- Ликвидационната стойност на акция на Дружеството е **0.11 лв.**;
- 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, по която Предложителят е придобил на 15.12.2021 г., чрез регистрирани в „Централен депозитар“ АД предварително сключени между страните сделки общо 124 400 броя акции, представляващи 7.44 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – **0.10 лв.**;
- Предлаганата цена на акция не може да бъде по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение – **за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение няма търговия с емисията акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;**

7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИЗПОЛЗВАНАТА В ОБОСНОВКАТА ИНФОРМАЦИЯ

При изготвянето на настоящата Обосновка е използвана информация от следните източници:

- Българска народна банка - www.bnb.bg
- Министерство на финансите – www.minfin.bg
- Българска фондова борса - www.bse-sofia.bg
- Национален статистически институт - www.nsi.bg
- Данни от публикувани финансови отчети на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ
- Данни от публикувани финансови отчети на Фонд за недвижими имоти България“ АДСИЦ (BREF), „Браво Пропърти Фонд“ АДСИЦ (BPF), „Софарма имоти“ АДСИЦ (SFI)
- Рейтингова агенция Fitch – <https://www.fitchsolutions.com/>
- Макроикономически прогнози на Европейската комисия - https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts_en

НА БАЗА ПО-ГОРНАТА ОЦЕНКА, МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ ПРЕДЛАГА НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ДА ЗАКУПИ ТЕХНИТЕ АКЦИИ В ДРУЖЕСТВОТО НА ЦЕНА ОТ **0.43** ЛВ. ЗА ЕДНА АКЦИЯ. ПРЕДЛОЖЕНАТА ЦЕНА Е НАЙ-ВИСОКАТА ОТ: СПРАВЕДЛИВАТА ЦЕНА (НА БАЗА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ); СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА; НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА, ЗАПЛАТЕНА ОТ ТЪРГОВИЯ ПРЕДЛОЖИТЕЛ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА И ЛИКВИДАЦИОННАТА СТОЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО.

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

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

За МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ:

За ИП „КАРОЛ“ АД:

МИХАИЛ ПЕТКОВ

АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ

ДИМО ДИМОВ

ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИИ
НА ОСТАНАЛИТЕ АКЦИОНЕРИ В “ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ
ЧАСТ ВТОРА
