

# МИХАИЛ АЛЕКСАНДРОВ ПЕТКОВ

КАТО АКЦИОНЕР, ПРИТЕЖАВАЩ ПРЯКО И ЧРЕЗ СВЪРЗАНИ ЛИЦА 1 621 896 БРОЯ АКЦИИ,  
ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ 97.33 НА СТО ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „ИНВЕСТ  
ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

## ОТПРАВЯ

### ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗКУПУВАНЕ

НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС НА ВСИЧКИ ОСТАНАЛИ АКЦИОНЕРИ В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ НА  
ОСНОВАНИЕ НА ПРАВО ПО ЧЛ. 157 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 ВТОРА

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

ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗКУПУВАНЕ В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ  
НАДЗОР Е 22.06.2022 Г .

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

---

Приложения:

1. Пълномощно от Михаил Александров Петков, овластяващо ИП "Карол" АД да осъществи предложението за изкупуване от негово име и за негова сметка;
2. Удостоверение, издадено от "Българска фондова борса" АД относно търговията с акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;
3. Платежно нареждане за платена такса;
4. Договор с „Търговска банка Д“ АД за откриване на специална сметка, съгласно изискванията на чл. 44е от Наредба 13 за търговото предлагане за закупуване и замяна на акции;
5. Документ, доказващ наличието на средства за финансиране на Предложението;
6. Оценка по ликвидационна стойност с дата 21.12.2021 год.

**СЪДЪРЖАНИЕ**

<b>1. ПРЕДЛАГАНАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ ОТ СТРАНА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ</b> .....	4
<b>2. РАЗЯСНЕНИЕ НА ИЗВЪРШЕНАТА ОЦЕНКА</b> .....	6
<b>2.1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ</b> .....	6
<b>2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО</b> .....	7
<b>2.2.1. АКТИВИ И ПАСИВИ</b> .....	7
<b>2.2.2. ПРИХОДИ И РАЗХОДИ</b> .....	9
<b>2.2.3. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ</b> .....	11
<b>2.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНОТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН</b> .....	14
<b>3. ИЗБОР НА МЕТОДИ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ</b> .....	17
<b>4. НЕИЗПОЛЗВАНИ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА</b> .....	17
<b>4.1. ДРУЖЕСТВА-АНАЛОЗИ</b> .....	18
<b>4.2. МЕТОД НА ДИСКОНТИРАНИТЕ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ</b> .....	19
<b>4.3. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА ОЦЕНКА</b> .....	20
<b>5. МЕТОД НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ</b> .....	21
<b>6. РЕЗУЛТАТИ ОТ НАПРАВЕНАТА ОЦЕНКА ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ</b> .....	22
<b>6.1. ОБОСНОВКА НА ТЕГЛАТА НА ОЦЕНЪЧНИТЕ МЕТОДИ</b> .....	22
<b>6.2. СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ НА БАЗА НА ИЗПОЛЗВАНИТЕ МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА</b> .....	22
<b>7. ИЗТОЧНИЦИ НА ИЗПОЛЗВАНАТА В ОБОСНОВКАТА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	23

## 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 Предложението за изкупуване;
- 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.

### РЕЗЮМЕ НА ДАННИТЕ ОТ ОЦЕНКАТА

Цената, предложена от Предложителя, е в размер на **0.43 лв.** и е 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:

- Изчислената справедлива цена на акциите е в размер на **0.085 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, на която Михаил Александров Петков е придобил на 28.03.2022 г. общо 59 900 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, представляващи 3.6 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, в резултат на реализирано търгово предложение, с което е достигнат прага от 95 % от гласовете в Общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – **0.43 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 предложението за изкупуване – **за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението за изкупуване 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 цената на Предложението са представени в таблицата по-долу:

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

ОЦЕНЪЧНИ МЕТОДИ	ЦЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛВ.	ТЕГЛО	ПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА ЕДНА АКЦИЯ В ЛВ.
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ НА ЕДНА АКЦИЯ (НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ)	0.085	0 %	0.00
НАЙ-ВИСОКА ЦЕНА ЗА ЕДНА АКЦИЯ, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ШЕСТ МЕСЕЦА	0.43	100 %	0.43
СРЕДНАТА ПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 6 МЕСЕЦА	0.00	0 %	0.00

Предвид изложеното, и съгласно изискването на разпоредбата на чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, предлаганата цена на акция в рамките на настоящото предложение за изкупуване следва да бъде определена, като се вземе предвид най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя и/или от свързаните с него лица през последните 6 месеца (**0.43 лв.**), която е по-висока от справедливата цена на акция, изчислена на база на метода на нетната стойност на активите (0.085 лв.).

Към датата на последния публикуван отчет към 31.03.2022г. Дружеството няма неоперативни активи.

За целите на обосновката на цената по проведено търгово предложение по 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), отправено от Михаил Александров Петков за придобиване на 104 404 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 6.27 на сто от

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

капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, 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.

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 Предложението няма търговия с емисията акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Причините за неизползването на метода на дискотираните парични потоци и метода, използващ пазарни множители, са обосновани подробно в част 4 от настоящата Втора част на Предложението.

За целите на чл. 150, ал. 7, т. 2 от ЗППЦК Предложителят прилага справка от Българската фондова борса (БФБ) за търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за последните шест месеца (21.12.2021-21.06.2022), предхождащи с един работен ден датата на настоящото предложение, а именно:

Таблица 2: Данни за търговията с акции на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

ТЪРГОВИЯ С АКЦИИ НА "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ ЗА ПЕРИОДА 21.12.2021 – 21.06.2022	ЛВ.
СРЕДНОПРЕТЕГЛЕНА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ ЗА ПОСЛЕДНИТЕ 6 МЕСЕЦА ПРЕДИ РЕГИСТРАЦИЯ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ИЗКУПУВАНЕ	0.00
ЦЕНА НА ЗАТВАРЯНЕ КЪМ 21.06.2022	0.50
НАЙ-ВИСОКАТА ЦЕНА НА АКЦИЯ, ЗАПЛАТЕНА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ, СЪГЛАСНО РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 150, Т.3, АЛ.7	0.43
БРОЙ ИЗТЪРГУВАНИ АКЦИИ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР ЗА ПЕРИОДА	0
СРЕДНОДНЕВЕН ОБЕМ АКЦИИ ЗА ПЕРИОДА	0
БРОЙ ТЪРГОВСКИ СЕСИИ	118
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 21.06.2022 г. и е със срок на валидност до крайния срок на приемане на Предложението за изкупуване.

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

Предложителят 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 /България/ ЕАД, както и договори с Централен депозитар АД, Българска фондова борса АД (БФБ).

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 31.03.2021 г. и 31.03.2022 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 31.12.2021 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 31.03.2022 год. е 1 693 хил. лв. (1 743 хил. лв. към 31.12.2021 год.) или 96.4 % от всички активи (96.5 % към 31.12.2021 год.) от всички активи на Дружеството. За отчетния период от баланса на Дружеството са отписани при продажба инвестиционни имоти на обща стойност 50 659 лева в гр. Видин. От тях 16 920 лева е стойността на земята и 33 739 лева е стойността на сградите.

**Текущите активи** към 31.03.2022 г. са в размер на 64 хил.лв. (63 хил. лв. към 31.12.2021 год.) или 3.6 % от всички активи (3.5 % към 31.12.2021 год.) и представляват в по-голямата си част парични средства в безсрочни депозити (58 хил. лв. към 31.03.2022 год.).

## **ОБЩА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ**

Таблица 3: Активи на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ

<b>АКТИВИ</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>А. Нетекущи активи</b>	<b>2 740</b>	<b>1 884</b>	<b>1 743</b>	<b>1 884</b>	<b>1 693</b>
1 Дълготрайни материални активи	2 740	1 884	1 743	1 884	1 693
1а Земи и подобрения върху земите	1 376	1 192	1 149	1 192	1 132
1б Сгради и конструкции	1 364	692	594	692	561

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

2 Нематериални активи	0	0	0	0	0
3 Активи в процес на изграждане	0	0	0	0	0
<b>Б. Текущи активи</b>	<b>46</b>	<b>52</b>	<b>63</b>	<b>58</b>	<b>64</b>
1 Вземания от клиенти	41	44	2	38	2
2 Вземания по предоставени аванси	2	2	0	2	0
3 Данъчни вземания	1	2	0	1	0
4 Други вземания	0	0	0	1	0
5 Парични средства и еквиваленти	2	4	61	16	62
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>2 786</b>	<b>1 936</b>	<b>1 806</b>	<b>1 942</b>	<b>1 757</b>

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2019 Г., 2020 Г., 2021 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДУИННИ СПРАВКИ КЪМ 31.03.2021 Г. И 31.03.2022 Г.

Балансовата стойност на **собствения капитал** на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е в размер на 141 хил. лв.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 Предложението за изкупуване;
- 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 31.03.2022 г. дружеството има формирани премийни резерви 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 31.03.2022 г. Дружеството има натрупани загуби от минали години в размер на 3 362 хил. лв. лв. и натрупани печалби от минали периоди в размер на 1 853 хил. лв., които в Отчета за финансовото състояние на Дружеството са посочени на ред Финансов резултат;
- Текущата загуба към междинния отчет към 31.03.2022 г. е в размер на 45 хил. лв.

Към 31.03.2022 г. Дружеството има отчетени в баланса като нетекущи пасиви – задължения по търговски заеми в размер на 1 575 хил. лева. Те са към свързани лица и се уреждат с анекси. Към края на отчетния период те се класифицират като нетекущи, тъй като са със срок на уреждане над една година.

През м.11.2021 г. Дружеството подписва Споразумения с кредиторите за разсрочване на задълженията по търговските заеми, като се фиксира краен срок за плащане след две години. Това налага тези задължения да се класифицират като нетекущи. Тези договорки са отразени през четвърто тримесечие на 2021 г. в счетоводството по метода на червеното сторно, като са взети сторнировъчни операции на всички отписани задължения към 30.09.2021 г. Сторнировъчните операции са отразени в Отчета за всеобхватния доход за 2021 г. Също така на тази база са коригирани тримесечните уведомления подадени към Комисията за финансов надзор съответно към 31.12.2021 г и 31.03.2022 г.

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

Дружеството отчита **текущи задължения** към 31.03.2022 г. в размер на 41 хил. лв., включващи следните видове, както следва:

- Задължения към доставчиците и клиенти – 18 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 – 3 хил. лв.;
- Други задължения – 3 хил. лв. са основно внесени депозити/гаранции по договори за наеми



Дружеството, както и приходи за бъдещи периоди в размер на 14 хил. лв..

## ОБЩА СТОЙНОСТ НА ПАСИВИТЕ

ТАБЛИЦА 4: ПАСИВИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

ПАСИВИ	2019	2020	2021	31.03.2021	31.03.2022
<b>А. Собствен капитал</b>	<b>343</b>	<b>365</b>	<b>186</b>	<b>329</b>	<b>141</b>
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	(2 139)	(1 504)	(1 325)	(1 330)	(1 509)
4 Финансов резултат от текущия период	787	174	(184)	(36)	(45)
<b>Б. Нетекущи пасиви</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1 575</b>	<b>0</b>	<b>1 575</b>
1 Дългосрочни банкови заеми	0	0	0	0	0
2 Други дългосрочни пасиви	3	0	1 575	0	1 575
<b>В. Текущи пасиви</b>	<b>2 440</b>	<b>1 571</b>	<b>45</b>	<b>1 613</b>	<b>41</b>
1 Търговски задължения	1 900	1 319	23	1 360	18
2 Текуща част от дългосрочни задължения	0	0	0	0	0
3 Други текущи задължения	540	252	22	253	23
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>2 786</b>	<b>1 936</b>	<b>1 806</b>	<b>1 942</b>	<b>1 757</b>

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2019 Г., 2020 Г., 2021 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДУДИНИ СПРАВКИ КЪМ 31.03.2021 Г. И 31.03.2022 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.

Към 31.03.2022 год. Дружеството реализира приходи от продажба на инвестиционни имоти в размер на 53 хил. лв., приходи от наем на инвестиционни имоти в размер на 21 хил. лв. и приходи от компенсация за използване на електроенергия в размер на 366 лв.

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 в миналите отчетни периоди са се състояли 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 31.12.2021 г. няма подобни отписвания.

Към 31.03.2022 г. приходите от дейността на Дружеството се формират в голямата си част от оперативни приходи от продажба и наем на инвестиционни имоти (74 150 лв. или 99.5 % от общите приходи). За този период приходите възлизат на 74 516 лв., отбелязвайки сериозен ръст спрямо 31.03.2020 год., който се дължи на еднократен ефект от продажба на инвестиционни имоти от страна на Дружеството през настоящото първо тримесечие на 2022 год.

#### РАЗМЕР НА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

ТАБЛИЦА 5: ПРИХОДИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

Отчет за приходите и разходите в хил. лв.	2019	2020	2021	31.03.2020	31.03.2022
<b>ОБЩО ПРИХОДИ</b>	<b>1 163</b>	<b>1 052</b>	<b>200</b>	<b>2</b>	<b>74</b>
<b>А. Приходи от продажби</b>	<b>168</b>	<b>577</b>	<b>200</b>	<b>2</b>	<b>74</b>
1 Приходи от продажба на инв. имоти	156	568	154	0	53
2 Приходи от наем на инв. имоти	12	9	46	2	21
<b>Б. Други</b>	<b>994</b>	<b>475</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1 Приходи от отписани задължения	994	475	0	0	0

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2019 Г., 2020 Г., 2021 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДУДИНИ СПРАВКИ КЪМ 31.03.2021 Г. И 31.03.2022 Г.

Основните разходи на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се формират на 50.4 % към 31.03.2022 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.

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

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

За отчетния период към 31.03.2022 год. разходите за обичайната дейност са в размер на 119 хил. лв.

Към 31.03.2022 год. „Инвест Пропърти“ АДСИЦ реализира нетна загуба в рамките на 45 хил. лв. в сравнение с отрицателния резултат (минус 36 хил. лв.), реализиран през първото тримесечие на 2021 год.

ТАБЛИЦА 6: РАЗХОДИ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ

<b>ОБЩО РАЗХОДИ<sup>1</sup></b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2022</b>
<b>А. Разходи</b>	<b>(320)</b>	<b>(846)</b>	<b>(383)</b>	<b>(38)</b>	<b>(119)</b>
1 Балансова стойност на продадените активи	(155)	(704)	(145)	0	(51)
2 Разходи за материали	(3)	(2)	(2)	(1)	(1)
3 Разходи за външни услуги	(88)	(104)	(77)	(30)	(60)
4 Разходи за амортизации	0	0	0	0	0
5 Разходи за заплати/възнаграждения	(22)	(24)	(26)	(6)	(6)
6 Разходи за осигуровки	(4)	(5)	(5)	(1)	(1)
7 Други разходи	(48)	(7)	(128)	0	0
7а вкл. обезценка на активи	0	0	0	0	0
<b>Б. Оперативна печалба</b>	<b>(152)</b>	<b>(269)</b>	<b>(183)</b>	<b>(36)</b>	<b>(45)</b>
<b>В. Финансови приходи/разходи</b>	<b>(56)</b>	<b>(32)</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Г. Извънредни приходи/разходи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Д. Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Е. Печалба/загуба за периода</b>	<b>787</b>	<b>174</b>	<b>(184)</b>	<b>(36)</b>	<b>(45)</b>
<b>Ж. Друг всеобхватен доход за периода</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>З. Пълен всеобхватен доход за периода</b>	<b>787</b>	<b>174</b>	<b>(184)</b>	<b>(36)</b>	<b>(45)</b>

Източник: Одитирани годишни финансови отчети за 2019 г., 2020 г., 2021 г. и тримесечните междинни справки към 31.03.2021 г. и 31.03.2022 г.

### **2.2.3. ФИНАНСОВИ КОЕФИЦИЕНТИ**

Систематизирана финансова информация е извлечена от последните тригодишни одитирани финансови отчети и междинните финансови справки към 31.03.2021 г. и 31.03.2022 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 Предложението.

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.

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

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

*ТАБЛИЦА 7: ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ*

Показател		2019	2020	2021	31.03.2021	31.03.2022
<b>Данни от отчета за доходите (в хил. лв.)</b>						
1	Приходи от продажби	168	577	200	2	74
2	Други оперативни приходи	0	0	0	0	0
3	Други приходи (вкл. опростени задължения с изтекла давност)	994	475	0	0	0
4	Разходи за дейността (без амортизация)	-320	-846	-383	-38	-119
5	Разходи за амортизация	0	0	0	0	0
6	Печалба преди лихви и амортизации (1+2-4)	-152	-269	-183	-36	-45
7	Печалба от оперативна дейност (1+2-4-5)	-152	-269	-183	-36	-45
8	Други неоперативни разходи	0	0	0	0	0
9	Финансови приходи/разходи нетно	-56	-32	-1	0	0
10	Печалба/загуба преди разходи за данъци (3+7+9)	787	174	-184	-36	-45
11	Разходи за данъци	0	0	0	0	0
12	Нетна печалба/загуба (10-11)	787	174	-184	-36	-45
13	Дивидент	0	0	0	0	0
<b>Данни от счетоводния баланс (в хил. лв.)</b>						
14	Парични средства и парични еквиваленти	2	4	61	16	62
15	Материални запаси	0	0	0	0	0
16	Текущи активи	46	52	63	58	64
17	Нетекущи активи	2 740	1 884	1 743	1 884	1 693
18	Обща сума на активите	2 786	1 936	1 806	1 942	1 757
19	Обща сума на задълженията	2 443	1 571	1 620	1 613	1 716
20	Краткосрочни задължения	2 440	1 571	45	1 613	41
21	Лихвени задължения	1 900	1 319	1 575	1 324	1 575
22	Собствен капитал	343	365	186	329	141
23	Среднопретеглен брой акции (хил)	1 666	1 666	1 666	1 666	1 666
24	Нетен оборотен капитал	-496	-204	-43	-247	-39
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
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)	4.6845	0.3016	neg	neg	neg
28	Възвръщаемост на активите (12/18)	0.2825	0.0899	neg	neg	neg

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

29	Възвръщаемост на собствения капитал (12/22)	2.2945	0.4767	neg	neg	neg
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
30	Обръщаемост на активите (1/18)	0.0603	0.2980	0.1107	0.0010	0.0421
31	Текуща ликвидност (16/20)	0.0189	0.0331	1.4000	0.0360	1.5610
32	Бърза ликвидност ((16-15)/20)	0.0189	0.0331	1.4000	0.0360	1.5610
33	Абсолютна (незабавна) ликвидност (14/20)	0.0008	0.0025	1.3556	0.0099	1.5122
<b>Коефициенти за ливъридж</b>						
34	Коефициент Дълг / Общо активи (21/18)	0.6820	0.6813	0.8721	0.6818	0.8964
35	Коефициент Дълг / Капитал (21/(21+22))	0.8471	0.7833	0.7907	0.8010	0.8298
36	Коефициент Дълг / Собствен капитал (21/22)	5.5394	3.6137	8.4677	4.0243	11.1702
37	Коефициент Общо активи / Собствен капитал (18/22)	8.1224	5.3041	9.7097	5.9027	12.4610
<b>Коефициенти за една акция</b>						
38	Коефициент на Продажби за една акция (1/23)	0.1011	0.3463	0.1201	0.0012	0.0444
39	Коефициент на Печалба за една акция (12/23)	0.4722	0.1044	neg	neg	neg
40	Коефициент на Балансова стойност за една акция (22/23)	0.2059	0.2191	0.1117	0.1975	0.0846
<b>Коефициенти за дивидент</b>						
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
<b>Коефициенти за развитие</b>						
44	Темп на прираст на продажбите	9.5000	2.4345	-0.6534	-0.9753	36.0000
45	Темп на прираст на оперативната печалба преди амортизации	0.5670	0.7697	-0.3197	-0.2800	0.2500
46	Темп на прираст на активите	-0.0527	0.3051	-0.0672	-0.2984	-0.0953
<b>Пазарни коефициенти</b>						
47	Коефициент Цена/Продажби (50/38)	4.9456	1.4438	4.1632	416.6667	11.2568
48	Коефициент Цена/Печалба (50/39)	1.0589	4.7893	neg	neg	neg
49	Коефициент Цена/Счетоводна стойност (50/40)	2.4284	2.2821	4.4763	2.5317	5.9102
50	<b>Пазарна цена на акциите (цена на затваряне в лв.)</b>	<b>0.500</b>	<b>0.500</b>	<b>0.500</b>	<b>0.500</b>	<b>0.500</b>
	<b>към дата</b>	<b>20.08.2013</b>	<b>20.08.2013</b>	<b>20.08.2013</b>	<b>20.08.2013</b>	<b>20.08.2013</b>

Източник: ОДИТИРАНИ ГОДИШНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА 2019 Г., 2020 Г., 2021 Г. И ТРИМЕСЕЧНИТЕ МЕЖДИННИ СПРАВКИ КЪМ 31.03.2021 Г. И 31.03.2022 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 графопост. 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 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“ АДСИЦ КЪМ 31.03.2022 ГОД.*

<b>Сгради и конструкции</b>	<b>560 719</b>	<b>Земни (терени)</b>	<b>1 132 022</b>
Администр.сграда кв.599 Видин	69 227	УПИ I кв.599 Видин 3031 кв.м.	72 852
Столова кв.599 Видин	45 125	УПИ II кв.599 Видин 765.27 кв.м.	12 044
Склад м/у цигарен цех и склад за тютюн кв.599	7 859	УПИ III кв.599 Видин 755 кв.м./769 кв	12 060
Администр.сграда подготвит.участък	77 262	УПИ IV кв.599 Враца 751,85 кв.м./755 кв	11 841
Културен дом кв.602 Видин	68 245	УПИ V кв.599 Видин 820 кв.м./836 кв	12 984
Манипулационна кв.602 Видин	60 997	УПИ VIII кв.599 Видин 606 кв.м./617 кв	5 154
Помпена станция мазут кв.601	2 208	УПИ XIII кв.599 Видин 762 кв.м./763 кв	11 966
Помпена станция дъждовна вода кв.601	3 057	УПИ II кв.601 Видин 336.4 кв.м./336 кв	2 850
Входен портал кв.599	1 402	УПИ VI кв.601 Видин 481.82 кв.м./479 кв	7 720
Сграда подготвит.участък 1 кв.599	55 465	УПИ V кв.602 Видин 1972 кв.м./1753 кв	34 031
Сграда подготвит.участък 2	57 001	УПИ VI кв.602 Видин 1190 кв.м./1194 кв	23 416
Сграда подготвит.участък 3	56 840	УПИ II Враца Мездренско шосе 4129 кв.м.	161 031
Сграда подготвит.участък 4	56 031	УПИ III /графопост/ 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	4 297
		Улица 2 гр.Видин идент. 10971.510.289	46 652

**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.

Според сезонно изгладените предварителни данни на Националния статистически институт (НСИ) БВП на България през първото тримесечие на 2022 год. се е увеличило в реално изражение с 4.0 %, което до голяма степен е в рамките на очакваното. За цялата 2022 год. очакванията са далеч по-песимистични, вземайки предвид макроикономическата ситуация в света, като водещи икономически субекти в страната като Уникредит Булбанк АД очакват нисък размер на икономическия растеж от 1.5 % през 2022 година, а в своята пролетна макроикономическа прогноза Европейската комисия очаква 2.1 % ръст на българската икономика за същия период (при 4.2 % за 2021 г.). Вследствие на международната политическа обстановка Конференцията на Организацията на обединените нации („ООН“) за търговия и развитие (UNCTAD) понижи прогнозата си за глобален икономически растеж за 2022 г. до 2.6 % (от 3.6 % първоначално).

На 24.02.2022 г. възникна военен конфликт между Украйна и Русия. Впоследствие редица държави наложиха санкции срещу определени физически, юридически лица и държавни институции и учреждения в Русия. Очаква се конфликтът между Русия и Украйна и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от редица държави по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика.

Основните рискови фактори за бизнес модела на Дружеството, произтичащи от военния конфликт, са свързани преди всичко с нейното негативно влияние върху глобалния икономически растеж – основна предпоставка за ръст в приходите и рентабилността на Дружеството. Сред тях са:

- Рязко повишаване на цените на суровините преди всичко петрол, природен газ, пшеница, което може да доведе до устойчиво намаляване на търсенето (demand destruction) и слаб до нулев икономически растеж. Като един от основните потребители на руски природни ресурси Европейският съюз (вкл. България) и неговите граждани ще са сред основните засегнати;
- Продължаващо засилване на инфлационните процеси в световен мащаб, което може да принуди централните банки да предприемат по-рестриктивна монетарна политика чрез вдигане на основния лихвен процент. Това, от своя страна, би свиело кредитирането, би довело до спад в цените на борсово търгуваните и реалните активи (вкл. недвижимите имоти), което би могло да предизвика слаб/нулев икономически растеж;
- Политически рискове, произтичащи от възможността за разрастване на конфликта извън неговите сегашни граници (spillover effects) както през призмата на граждански вълнения в страни-носителки на пшеница от Украйна и Русия, които се намират предимно в Близкия Изток, и в страни-потребителки на руски суровини, така и чрез директен сблъсък между страните от НАТО и Русия, който би имал сериозни негативни последствия за икономическото развитие на света.

Към момента очакванията за икономическата ситуация на територията на Европейския съюз, ако конфликтът продължи, са за задаващ се период на намаляващ растеж и растяща инфлация, който в най-негативния сценарий може да мигрира към стагфлация.

По данни на Националния статистически институт месечната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени, през май 2022 година е 1.3 % спрямо април 2022 година. Годишната инфлация за май 2022 година спрямо май 2021 е 13.4 %. На европейско ниво годишната инфлация за месец април е 8.8 %, а за страните от Евророната тя достига 8.1% 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 настоящата 2022, която да надвиши значително 2%. Повишени **инфлационни нива** с оглед настоящата макроикономическата рамка биха могли да окажат негативно влияние върху приходите на икономическите субекти, както и на тяхната оценка с оглед на покачването на дисконтовия фактор, отразяващ риска от инвестиция в дадена компания. В случая Дружеството не прави изключение от правилото.

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

Имайки предвид, че акционерните дружества, секюритизиращи имоти, са особено чувствителни към прогнозите за промени в глобалния брутен вътрешен продукт и инфлацията, стагфлационните очаквания за Европа и света ще създадат трудности за бизнес модела на Инвест Пропърти АДСИЦ.

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 недвижимости, са трудно откриваеми, за целите на аргументацията на Предложението за изкупуване, 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 дка	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%
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 2016-2021
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%



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

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 нулева възвръщаемост на инвестициите на акционерното дружество със специална инвестиционна цел
СЛАБИ СТРАНИ	
Сериозна концентрация на недвижимите имоти в един конкретен регион	
Липса на инвестиции в нови недвижими	
Слаба разпознаваемост на Дружеството	Неблагоприятна макроикономическа рамка, която предвижда засилване на стагфлационните очаквания и спад в цените и търсенето на недвижимостите

### 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.

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 слв – 4. *Неизползвани методи за оценка* и 5. *Метод на нетната стойност на активите*. Цената на акция по този метод е определена на **0.085 лв.** на база на последния публикуван финансов отчет от Дружеството (към 31.03.2022 год.) според Наредба 41, чл. 15 (2).

### 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 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-анализи 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 имоти с предназначение в индустрията и промишлеността;
- И трите дружества са оперативно рентабилни, което не се отнася за „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, тъй като към 31.03.2022 год. Дружеството отчита оперативна загуба и на ануализирана основа;
- 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<sup>2</sup>

Основни данни за сходни дружества към 31.03.2022 (хил. лв.)	„Инвест Пропърти“ АДСИЦ	BREF АДСИЦ	BPF АДСИЦ	SFI АДСИЦ
Правна форма	АДСИЦ	АДСИЦ	АДСИЦ	АДСИЦ
Повтаряеми оперативни приходи	272	9 531	3 961	12 430
Оперативна печалба (загуба)	-193	4 353	2 939	9 075
Нетна печалба (загуба)	743	4 019	3 198	8 896
Активи	1 757	149 052	66 781	89 525
Собствен капитал	1 077	108 801	37 133	75 162

<sup>2</sup> Ануализирани данни към 31.03.2022 г.

Пазарна капитализация 833 76 905 38 902 178 903

Източник: НЕОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ СПРАВКИ КЪМ 31.03.2022 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:
  - 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.
- 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.

#### 4.3. МЕТОД НА ЛИКВИДАЦИОННАТА ОЦЕНКА

За целите на обосновката на цената по проведено търгово предложение по 149а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЗК), отправено от Михаил Александров Петков за придобиване на 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, ликвидационната стойност на акциите на Дружеството е изчислена от екип от независими лицензирани оценители, чрез дружество ХЕЛЪНИ КО ООД (ЕИК 131404796).

В контекста на гореупоменатото търгово предложение е било 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 с 600 хил. лв. в сравнение с пазарната;
- Крайната ликвидационна стойност на текущите активи на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ намалява спрямо пазарната към 30.09.2021 г. с 1 хил. лв.;
- 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 601 хил. лв. в сравнение с пазарната стойност на собствения капитал.

ТАБЛИЦА 12: КОРЕКЦИИ ПО ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30.09.2021 ГОД. С ЦЕЛ ИЗЧИСЛЕНИЕ НА НЕГОВАТА ЛИКВИДАЦИОННА СТОЙНОСТ

в хил. лв.		Пазарна стойност (30.09.2021)	Ликвидационна стойност
<b>А.</b>	<b>Активи</b>	<b>2 192</b>	<b>1 591</b>
1	Инвестиционни имоти	2 188	1 588
2	Текущи активи	4	3
<b>Б.</b>	<b>Пасиви</b>	<b>1 400</b>	<b>1 400</b>
1	Текущи пасиви	1 400	1 400
2	Дългосрочни пасиви	0	0
<b>В.</b>	<b>Нетна стойност на активите</b>	<b>792</b>	<b>191</b>
<b>Г.</b>	<b>Брой на акции в обръщение</b>	<b>1 666</b>	<b>1 666</b>
<b>Д.</b>	<b>Нетна стойност на една акция</b>	<b>0.43 лв.</b>	<b>0.11 лв.</b>

Източник: Данни от ликвидационната оценка към 21.12.2021 год.

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.**

Оценката по ликвидационна стойност е приложена към текста на настоящето Предложение за

изкупуване.

В случая с „Инвест Пропърти“ АДСИЦ има няколко наблюдения, на база на които би могло да се счете, че към датата на настоящото Търгово предложение не е нужно да бъде прилаган методът на ликвидационната оценка:

- Към 31.12.2021 год. и 31.03.2022 год. Дружеството продължава да натрупва загуби, което предпоставя намаляваща ликвидационна оценка. 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 почти четири пъти по-висока от ликвидационната оценка на база на доклад с дата 21.12.2021 год. Предложителят счита на основата на това наблюдение, че не може да се направи обосновано предположение, че нова ликвидационна оценка ще определи по-висока цена на акцията от най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя през последните 6 месеца;
- Към 31.03.2022 год. или фиксирания момент за изготвяне на нова ликвидационна оценка на база на разпоредбите на чл. 18 (4) на Наредба 41 е налице променена макроикономическа обстановка, характеризираща се с очаквания за спадове в цените на недвижимите имоти. Подробно описание и обосновка на тези наблюдения могат да бъдат открити в *т. 2.2.4. ХАРАКТЕРИСТИКА НА ОЦЕНЯВАНТО ДРУЖЕСТВО В ИСТОРИЧЕСКИ ПЛАН, параграф ОТНОСИМИТЕ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ИКОНОМИЧЕСКИ ТЕНДЕНЦИИ И УСЛОВИЯ В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ И ПО СВЕТА*. Променената макроикономическа рамка предпоставя намаляваща ликвидационна оценка спрямо направената в края на декември 2021 год. Предложителят счита на база на това наблюдение, че не може да се направи обосновано предположение, че нова ликвидационна оценка ще определи по-висока цена на акцията от най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя през последните 6 месеца;
- Оценката по ликвидационна стойност е изготвена на база на доклад с дата 21.12.2021 год. Фиксираният момент за изготвяне на нова такава на база на разпоредбите на чл. 18 (4) на Наредба 41 би бил 31.03.2022 год. Предложителят счита, че липсва достатъчно дълъг времеви период, в рамките на който да настъпи значима по своя мащаб промяна в основните характеристики и параметри на оценявания обект, която да доведе до обосновано предположение, че нова ликвидационна оценка ще определи по-висока цена на акцията от най-високата цена за една акция, заплатена от Предложителя през последните 6 месеца.

## **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. Преоценката на недвижимостите е направена от независим оценител към 31.12.2021 год. на база на метода на пазарните аналози за всеки един от притежаваните от Дружеството активи. Разликата в балансовата стойност на инвестиционните имоти между март 2022 год. и края на 2021 год. е в резултат от отписани активи след извършена продажба.

Таблица 13: Нетна стойност на активите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ към датата на Предложението

в хил. лв./ хил. акции	31.03.2022
<b>А. Общо активи</b>	<b>1 757</b>
1 Дълготрайни активи	1 693
2 Краткотрайни активи	64

<b>Б. Стойност на пасивите</b>	<b>1 616</b>
1 Краткосрочни пасиви	41
2 Дългосрочни пасиви	1 575
<b>В. Нетна стойност на активите</b>	<b>141</b>
<b>Г. Брой акции в обръщение</b>	<b>1 666</b>
<b>Д. Нетна стойност на една акция</b>	<b>0.085</b>

Източник: ТРИМЕСЕЧНА МЕЖДИННА СПРАВКА КЪМ 31.03.2022 Г.

## **6. РЕЗУЛТАТИ ОТ НАПРАВЕНАТА ОЦЕНКА ПО РАЗЛИЧНИТЕ МЕТОДИ**

### **6.1. 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 предложението за изкупуване 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.

### **6.2. 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.
Нетна стойност на активите	0.085	100%	0.085

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 **0.085 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 на която Михаил Александров Петков е придобил на 28.03.2022 г. общо 59 900 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 3.6 на сто от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ в рамките на реализирано търгово предложение, с което е достигнат прагът от 95 % от гласовете в Общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ – **0.43 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 Предложението – **за последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението 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](http://www.bnb.bg)
- Министерство на финансите – [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)
- Българска фондова борса - [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)
- Национален статистически институт - [www.nsi.bg](http://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](https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/economic-performance-and-forecasts/economic-forecasts_en)
- Ликвидационна оценка с дата 21.12.2021 год.

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

---

**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 ИЗМЕЖДУ: 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.**

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В НАСТОЯЩОТО 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 ПРЕДЛОЖЕНИЕ, СЪГЛАСНО ЧЛ. 150 АЛ. 5 ОТ ЗППЦК**

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

**За Михаил Александров Петков:**

**За ИП „Карол“ АД:**

\_\_\_\_\_  
**МИХАИЛ ПЕТКОВ**

\_\_\_\_\_  
**АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ**

\_\_\_\_\_  
**ДИМО ДИМОВ**