

ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

НА ОСНОВАНИЕ ЧЛ. 111, АЛ. 5 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 18 (1) ОТ ЗАКОНА ЗА ДРУЖЕСТВАТА СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ДРУЖЕСТВАТА ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ

ОТПРАВЯ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

НА АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС НА ВСИЧКИ ОСТАНАЛИ АКЦИОНЕРИ В „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ПРИ УСЛОВИЯТА И ПО РЕДА НА ТЪРГОВО ПРЕДЛАГАНЕ ПО ЧЛ. 149 (Б) 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 лв. (четиридесет и три стотинки)

ЧАСТ ПЪРВА

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

ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИЯ НА НАСТОЯЩОТО ТЪРГОВО ПРЕДЛОЖЕНИЕ В КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е 27.01.2023 г.

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

Приложения:

1. Декларации с нотариална заверка на подписите на акционерите Михаил Александров Петков, Деница Михайлова Петкова и Александър Михайлов Александров от 14.12.2022 г, с които същите заявяват безусловно и неотменимо, че няма да приемат Предложението за изкупуване.
2. Образец на заявление за приемане/оттегляне на Предложението;
3. Оценка по ликвидационна стойност с дата 21.12.2021 год.
4. Удостоверение, издадено от "Българска фондова борса" АД относно търговията с акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ;
5. Декларация по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК;
6. Платежно нареждане за платена такса;
7. Банкова референция, доказваща наличието на средства за финансиране на предложението

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Вид на предложението и информация за целта на придобиването на акциите	5
2. Данни за Предложителя	5
3. Данни за упълномощения инвестиционен посредник	5
4. Данни за Дружеството - обект на предложението	5
4.1. Данни за акционерите в Дружеството	6
4.2. Хронология на придобиване	7
4.3. Дани за акциите – предмет на предложението	8
4.4. Информация за управителните органи на Дружеството	8
5. Предлагана цена на акция	8
6. Обезщетение за правата на акционерите, които могат да бъдат ограничени съгласно чл. 151а, ал. 4 ЗППЦК, включително реда и начина за изплащането му и методите за неговото определяне	9
7. Срок за приемане на предложението	9
8. Условия на финансиране на придобиването на акциите, включително дали Предложителят ще ползва собствени или заемни средства	10
9. Намерения на Предложителя за бъдещата дейност на Дружеството и на Предложителя - юридическо лице, доколкото е засегнат от предложението за период от три години след сключване на сделката	10
9.1. За преобразуване или прекратяване на Дружеството	10
9.2. За промени в размера на капитала на Дружеството в срок до три години от сключването на сделката	10
9.3. За основната дейност и финансовата стратегия на Дружеството за период от три години след сключването на сделката	10
9.4. За промени в състава на управителните органи, персонала и условията по трудовите договори за период от три години след сключването на сделката	11
9.5. За политиката при разпределяне на дивиденди за период от три години след сключването на сделката	11
9.6. Въздействие, което настоящото Предложение може да окаже върху служителите и мястото на дейност на Дружеството	11
10. Ред за приемане на предложението и начина за плащане на цената, включително данни за мястото, където акционерите подават писмено заявление за приемане на предложението и депозират удостоверителните документи за притежаваните акции; срока и начина на заплащане на цената от Предложителя	14
10.1. Ред за приемане на предложението за обратно изкупуване	14

10.2.	МЯСТО, КЪДЕТО АКЦИОНЕРИТЕ ПОДАВАТ ПИСМЕНО ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И ДЕПОЗИРАТ УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ПРИТЕЖАВАНИТЕ АКЦИИ	15
10.3.	ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО.....	15
10.4.	СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	15
10.5.	НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	16
10.6.	РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	16
11.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	16
12.	ВЪЗМОЖНОСТИ ВЕЧЕ ПРИЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ДА БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРИЕЛИЯ ГО АКЦИОНЕР, СЪГЛАСНО ЧЛ.156, АЛ.1 ОТ ЗППЦК	17
13.	МЯСТО, КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО.....	17
14.	ОБЩА СУМА НА РАЗХОДИТЕ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ПО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ИЗВЪН СРЕДСТВАТА, НЕОБХОДИМИ ЗА ЗАКУПУВАНЕТО НА АКЦИИТЕ	18
15.	ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННАТА АГЕНЦИЯ, КЪДЕТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО, И РЕЗУЛТАТА ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО	18
16.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	18
17.	ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД	18
18.	ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ	19

1. ВИД НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕЛТА НА ПРИДОБИВАНЕТО НА АКЦИИТЕ

На основание чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и във връзка с чл. 18 ал. 1 и ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), "Инвест Пропърти" АДСИЦ („Дружеството“) представя пред Общото събрание на акционерите (ОСА) си проект на Предложение за обратно изкупуване на акции при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149 (б) от ЗППЦК. Комисията за финансов надзор (КФН) все още не е взела отношение по проекта на това Предложение.

В случай че ОСА одобри настоящото Предложение и гласува решение за отказ от издадения лиценз, съгласно чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС с мнозинство от три четвърти от записания капитал, то Дружеството ще престане да бъде Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) от момента на отнемането на лиценза му от КФН. Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от провеждане на ОСА, на което е взето решение за отказ от лиценз, да внесе Предложението за разглеждане и одобрение в КФН.

В случай че ОСА, съответно КФН одобри Предложението за обратно изкупуване, Дружеството ще е длъжно да изкупи обратно и заплати акциите на всеки приел Предложението акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение. Изкупуването ще се извърши съгласно условията и в сроковете, записани в Предложението.

Дружеството е длъжно в срок до 7 работни дни от приключване на обратното изкупуване да поиска от Комисията отнемане на издадения лиценз.

2. ДАННИ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

В настоящата процедура по обратно изкупуване, Предложителят съвпада с Дружеството-обект на Предложението, описано в т. 4.

3. ДАННИ ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

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

4. ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО - ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

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

Регистрираният капитал на Дружеството е 1 666 400 (един милион шестстотин шестдесет и шест хиляди и четиристотин) броя акции – обикновени, поименни, с право на глас в общото събрание на акционерите и номинална стойност от 1 лв. (един лев) всяка.

Основната дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е:

- Набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;

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

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

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

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

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ има сключени договори за депозитарни услуги с „Централен депозитар“ АД – гр. София, с „Българска фондова борса“ АД – гр. София и Кей Би Си Банк България ЕАД.

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

Дружеството притежава активен LEI код: 485100ICT0DN4680IG93.

4.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ В ДРУЖЕСТВОТО

Предложителят „Инвест пропърти“ АДСИЦ не притежава (нито пряко, нито чрез свързани лица) акции от капитала на Дружеството.

Към датата на настоящото Предложение акционерът **Михаил Александров Петков**, с бизнес адрес – гр. Враца, ул. „Христо Ботев“ 20, притежава общо, **пряко и чрез свързани лица** 1 666 400 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи **100 на сто от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.**

Михаил Александров Петков **притежава пряко 86.62 на сто от капитала на Дружеството или 1 443 404 броя обикновени, поименни, безналични акции.**

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

1. Чрез свързано лице **Снежана Димитрова Петкова (съпруга) – 5 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 0.30 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:
 - Бизнес адрес: няма;
 - Телефон (факс): няма;
 - Електронен адрес (email): няма;
 - електронна страница в Интернет (web-site, ако има такъв) : няма
2. Чрез свързано лице **Деница Михайлова Петкова – – (дъщеря) 167 996 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 10.08 на сто** от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ:
 - Бизнес адрес: няма;
 - Телефон (факс): няма;

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

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

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

Не са налице споразумения за упражняване на правото на глас в Общото събрание на акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

4.2. ХРОНОЛОГИЯ НА ПРИДОБИВАНЕ

В периода от учредяването на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през 2006 година до настоящия момент Михаил Александров Петков е придобил пряко и чрез свързани лица общо 1 666 400 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 100 на сто от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите. В таблицата по-долу е представено обобщение, показващо последователността на придобивните сделки.

ТАБЛИЦА 1: ХРОНОЛОГИЯ НА ПРИДОБИВАНЕ

Категория	Времени диапазон	Брой придобити акции	Брой акции след сделката	Дял от гласове в ОСА	Притежаван дял от гласовете в ОСА след сделката (с натрупване пряко и непряко)	Капитал на Дружеството
Записани акции при учредяване на Дружеството						
Михаил Александров Петков	26.04.2006	275 000	275 000	55.0%	55.0%	500 000
Покупка на извънрегулиран пазар						
Михаил Александров Петков	30.11.2006	70 000	345 000	10.8%	53.1%	650 000
Александър Михайлов Александров - син	30.11.2006	30 000	375 000	4.6%	57.7%	650 000
Записани акции при увеличение на капитала на Дружеството						
Михаил Александров Петков	18.05.2007	870 000	1 245 000	52.2%	74.7%	1 666 400
Снежана Димитрова Петкова - съпруга	18.05.2007	5 000	1 250 000	0.3%	75.0%	1 666 400
Александър Михайлов Александров - син	18.05.2007	20 000	1 270 000	1.2%	76.2%	1 666 400
Деница Михайлова Петкова - дъщеря	18.05.2007	20 000	1 290 000	1.2%	77.4%	1 666 400
Покупка на извънрегулиран пазар						
Деница Михайлова Петкова - дъщеря	05.02.2014	147 996	1 437 996	8.9%	86.3%	1 666 400
Михаил Александров Петков	15.12.2021	124 000	1 561 996	7.4%	93.7%	1 666 400
Придобиване на акции при търгово предложение по чл. 149а						
Михаил Александров Петков	28.03.2022	59 900	1 621 896	3.6%	97.3%	1 666 400
Придобиване на акции при търгово предложение по чл. 157а						
Михаил Александров Петков	01.08.2022	44 504	1 666 400	2.7%	100.0%	1 666 400

4.3. ДАНИ ЗА АКЦИИТЕ – ПРЕДМЕТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

„Инвест пропърти“ АДСИЦ не притежава (нико пряко, нито чрез свързани лица) **1 666 400 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 100 на сто от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите** на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с ISIN код BG1100065066 и отправя настоящото предложение към притежателите на обикновени акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с цел тяхното придобиване. Акции, обект на настоящото предложение, са един клас обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната им стойност.

Акционерите Михаил Александров Петков, Деница Михайлова Петкова – и Александър Михайлов Александров са представили нотариално заверени декларации от 14.12.2022 г, с които заявяват безусловно и неотменимо, че няма да приемат настоящото Предложение за изкупуване.

Предвид изложеното „Инвест пропърти“ АДСИЦ може да придобие чрез настоящото търгово предложение до 5 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 0.30 на сто от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, притежавани от акционера Снежана Димитрова Петкова, в случай че същата приеме Предложението за изкупуване.

4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

Деница Михайлов Петкова – председател, адрес за кореспонденция: гр. Враца, ул. “Христо Ботев“ 20, телефон (факс) 092661686, електронен адрес (e-mail) info@borsaimoti.com,

Ирен Димитрова Викьовска – член на СД, адрес за кореспонденция: гр. Враца, ул. “Христо Ботев“ 20, телефон (факс) 092661686, електронен адрес (e-mail) info@borsaimoti.com,

Димчо Боянов Климентов – член на СД, адрес за кореспонденция: гр. Враца, ул. “Христо Ботев“ 20, телефон (факс) 092661686, електронен адрес (e-mail) info@borsaimoti.com,

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

5. ПРЕДЛАГАНА ЦЕНА НА АКЦИЯ

„Инвест Пропърти“ АДСИЦ предлага да закупи акциите на останалите акционери в „Инвест Пропърти“ АДСИЦ по цена на една акция в размер на 0.43 лв. В изпълнение на изискванията, заложен в чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК, цената която Предложителят ще заплати на всички останали акционери на “Инвест пропърти” АДСИЦ по настоящото предложение, е в размер на 0.43 лв. за една акция.

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

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

За целите на изготвяне на обосновка на предлаганата цена на акция е взето предвид следното:

- Дружеството не изкупувало собствени акции през последните шест месеца.
- Справедливата цена на акция на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ определена според методите при Наредба 41 е определена на 0.074 лв. чрез използване на метода на нетната стойност на активите, с тегло от 100 %. Предлаганата цена на акция в рамките на настоящото предложение за изкупуване е по-висока от справедливата цена, определена според методите при Наредба 41.

Към момента на изготвяне на настоящия Проект на предложение за изкупуване не е било възможно да бъде взета предвид средната претеглена пазарна цена на акциите на Дружеството за последните шест месеца, преди регистрацията на Предложението за изкупуване в Комисия за финансов надзор, тъй като датата на регистрацията в Комисията за финансов надзор се явява бъдеща дата към този момент и не е било известно каква би била пазарната цена на акциите на Дружеството до настъпването на тази бъдеща дата. С оглед изложеното и за целите на допълване на обосновката на цената и по-конкретно за да бъде изчислена и взета предвид средната претеглена пазарна цена на акциите на Дружеството за последните шест месеца, преди регистрацията на Предложението за изкупуване в Комисия за финансов надзор, ОСА на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е овластило и задължило Съвета на директорите да изиска справка от БФБ за търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за последните шест месеца, преди регистриране на Предложението за обратно изкупуване в КФН, като допълни изготвената обосновка на предлаганата с настоящото Предложение цена на акция, съобразно получената справка от БФБ и при необходимост коригира предложената с настоящото Предложение цена на изкупуване така, че същата да отговаря на изискванията по чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и да не е по-ниска от цената, одобрена от общото събрание на акционерите, посочена в настоящото Предложение.

В съответствие с горното, след като на 25.01.2023 г. ОСА на на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е одобрило настоящото Предложение за изкупуване, е изискана справка от БФБ за търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ за последните шест месеца, преди регистриране на Предложението за обратно изкупуване в КФН, а именно 27.01.2023 г. Съгласно получената справка не е налице търговия с акциите на „Инвест Пропърти“ АД за последните шест месеца, преди регистриране на Предложението за обратно изкупуване в КФН.

Предвид изложеното, предлаганата цена на акция в размер на 0.43 лв. е по-висока от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението

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

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

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

7. СРОК ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

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

приели предложението преди или след увеличението на цената.

Промените по предходното изречение се регистрират в Комисията за финансов надзор и се представят на управителния орган на публичното дружество - обект на Предложението, на представителите на служителите на Предложителя или на служителите, когато няма такива представители, както и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на дружеството. Промените се публикуват незабавно на сайта на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg/>.

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

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

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

Предложителят ще използва собствени средства за финансиране на придобиването на акциите. Необходимите средства са налични по банкова сметка на Дружеството. Доколкото акционерите Михаил Александров Петков, Деница Михайлова Петкова – и Александър Михайлов Александров са представили нотариално заверени декларации от 14.12.2022 г, с които заявяват безусловно и неотменимо, че няма да приемат настоящото Предложение за изкупуване, то Предложителят е осигурил сумата от 2 150 лева, необходими за заплащане на цената на 5 000 броя обикновени, поименни, безналични акции, представляващи 0.30 на сто от капитала и гласовете в общото събрание на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, притежавани от акционера Снежана Димитрова Петкова, в случай че същата приеме Предложението за изкупуване.

9. НАМЕРЕНИЯ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ЗА БЪДЕЩАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО И НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ - ЮРИДИЧЕСКО ЛИЦЕ, ДОКОЛКОТО Е ЗАСЕГНАТ ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКАТА

9.1. ЗА ПРЕОБРАЗУВАНЕ ИЛИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

9.2. ЗА ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО В СРОК ДО ТРИ ГОДИНИ ОТ СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА

Към момента на регистрация на Предложението, не се възнамерява да бъдат извършвани промени в капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. През следващите три години въз основа на постигнатите финансови резултати, изпълнението на инвестиционната програма и нуждата от финансиране, ще се прецени дали да се извършат промени в капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

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

Към момента на регистрация на Предложението, не се възнамерява да се променя основната дейност на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ през следващите три години.

Относно финансовата стратегия за следващите три години, планират се мерки за подобряване на резултатите на Дружеството чрез оптимизиране на разходите и увеличаване на приходите от продажби и отдадени под наем имоти на Дружеството.

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

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

9.5. ЗА ПОЛИТИКАТА ПРИ РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТИ ЗА ПЕРИОД ОТ ТРИ ГОДИНИ СЛЕД СКЛЮЧВАНЕТО НА СДЕЛКАТА

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

9.6. ВЪЗДЕЙСТВИЕ, КОЕТО НАСТОЯЩОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ МОЖЕ ДА ОКАЖЕ ВЪРХУ СЛУЖИТЕЛИТЕ И МЯСТОТО НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

РЕЗЮМЕ

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

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

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

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

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 Емитента, произтичащи от военния конфликт, са свързани преди всичко с неговото 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, което би могло да да предизвика слаб/нулев икономически растеж, както и значителна редукция в оценките на високотехнологичните дружества в ранен етап на развитие;

- 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 последици 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.

Що се касае до влиянието на конфликта върху бизнес дейността на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, Дружеството оперира с недвижими имоти с предназначение в индустрията и промишлеността, които се отличават с по-ниска степен на цикличност в сравнение с дружествата, опериращи с недвижими имоти, предназначени за офис площи, жилища и/или туристическа дейност поради:

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

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

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

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

ОПИСАНИЕ НА КЛЮЧОВИТЕ МОМЕНТИ НА СТРАТЕГИЧЕСКИЯ ПЛАН

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

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

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

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

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

Финансирането на Дружеството ще се осъществява със собствени средства.

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

Не се предвиждат промени в предмета на дейност или стратегията за последващо развитие по отношение на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Плановите на Дружеството предвиждат през следващите пет години то

да продължи да се развива в основното направление, в което извършва дейността си и към момента – управление на инвестиционните имоти при изпълнение на стратегия за финансова гъвкавост с цел оптимизиране на дейността и подобряване на резултатите.

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

„Инвест пропърти“ АДСИЦ оперира в областта на управлението на недвижими имоти в районите на гр.Враца и гр.Видин. Цените на недвижимите имоти и на земята в България растат главоломно от 2010 година насам и те могат да се определят като едни от най-печелившите активи за същия времеви период.

Конкурентите на Дружеството са всички други дружества, опериращи в същата сфера, като една част от тях са и публични такива. Портфейлът на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ е сравнително малък спрямо другите публични дружества в сектора, и е основно концентриран в градовете Видин и Враца.

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

Факторите, които биха повлияли положително на цените на недвижимите имоти – собственост на Дружеството са:

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

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

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

Имайки предвид, че акционерните дружества със специална инвестиционна цел са особено чувствителни към прогнозите за промени в глобалния брутен вътрешен продукт и инфлацията, стагфлационните очаквания за Европа и света вследствие на военния конфликт в Украйна ще създадат трудности за бизнес модела на Инвест Пропърти АДСИЦ. С оглед макроикономическата обстановка към момента на изготвяне на обосновката, очакванията са за падащи цени на недвижимостите вследствие от войната в Украйна.

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

Дружеството ще се фокусира върху основната си дейност - управление на инвестиционните имоти, които са негова собственост, и опит за отдаването им дългосрочно под наем и тяхната продажба. Сключването на договори, по възможност дългосрочни, в сферата на операции на Дружеството рядко става на базата на маркетингови кампании, а по-скоро на базата на лични контакти. В този случай няма планиран отделен маркетингов план.

ОРГАНИЗАЦИЯ И УПРАВЛЕНИЕ

В съответствие с действащия устав на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, дейността на Дружеството се управлява на база на едностепенна система на управление със съвет на директорите от трима членове и това са: Деница Михайлов Петкова – председател и членове – Ирен Димитрова Викьовска и Димчо Боянов Климентов. Съветът има право да взема решения по всички въпроси, които не са компетенция на общото събрание на акционерите, предвидена в Устава или закона. Съветът на директорите избира от своя състав Изпълнителен директор, който овластява да представлява и управлява Дружеството. Изпълнителният директор ръководи оперативна стопанска и административна дейност на "Инвест Пропърти" АДСИЦ. Разпоредбите му са задължителни за изпълнение от всички служители на

Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството отговаря за дейността си пред ОСА на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ.

ИНВЕСТИЦИИ

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

ОЧАКВАНИ РЕЗУЛТАТИ

Дружеството ще следва стратегия за подобряване на пазарния си дял на местния пазар. Отчитайки възможностите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ и подписаните договори, не се очаква значителна промяна в реализираните резултати през следващите години. Предложителят цели да запази стабилност и успешно развитие на Дружеството в условия на повишен риск и да подобри финансовите резултати в рамките на следващите пет години.

ВРЕМЕВИ ГРАФИК - ФАЗИ НА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА СТРАТЕГИЯТА

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

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

10.1. РЕД ЗА ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ЗА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

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

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

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

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

При подаване на волеизявлението за приемане до ИП „Карол“ АД чрез инвестиционен посредник се

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

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

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

Писмените заявления и документите се приемат в офисите на всички инвестиционни посредници (които на свой ред предават обобщена информация към ИП „Карол“ чрез форма-образец), или директно на адресите на Центровете за обслужване на клиенти на ИП „Карол“ АД:

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

Повече информация може да бъде намерена на електронния адрес на Посредника: www.karollbroker.bg

10.3. ВРЕМЕ НА ПРИЕМАНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЯТА В РАМКИТЕ НА СРОКА НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

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

10.4. СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

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

Сделката за придобиване на акции на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ в резултат на приемане на Предложението се счита за сключена към момента на изтичането на срока за приемане на Предложението - съответно на удължения срок по чл. 155, ал.4 от ЗППЦК (ако има такъв).

10.5. НАЧИН НА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

Придобитите в резултат на Предложението акции се заплащат от ИП „Карол“ АД за сметка на Предложителя в срок до 7 работни дни след сключване на сделката съгласно т. 10.4. Цената на придобитите акции на приелите Предложението чрез друг инвестиционен посредник акционери се заплаща от ИП „Карол“ АД по обща банкова сметка за съхранение на клиентски парични средства на инвестиционния посредник, приел от акционера изявлението за приемане на Предложението и удостоверителните документи за притежаване на акциите.

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

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

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

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

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

10.6. РАЗХОДИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИЕЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

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

Тарифата на инвестиционен посредник „Карол“ АД е достъпна на адрес: www.karollbroker.bg.

11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИЛОЖИМИЯ РЕД, В СЛУЧАЙ ЧЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО БЪДЕ ОТТЕГЛЕНО ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

След публикуването му, Предложението не може да бъде оттеглено от Предложителя, освен по реда и условията на чл.155, ал.1 от ЗППЦК и чл. 38, ал.1-3 от Наредба №13 – когато предложението не може да бъде осъществено поради обстоятелства, намиращи се извън контрола на Предложителя, не е изтекъл

срокт за приемането му и е налице одобрение от страна на КФН. В 7-дневен срок от уведомяването за издаденото одобрение от КФН, Предложителят публикува в първоначално посочения по т. 15 сайт на специализираната финансова страница <https://www.investor.bg> съобщение за оттегляне на Предложението.

В този случай, всеки акционер на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ, приел Предложението, или негов изрично упълномощен пълномощник може да получи депозираните удостоверителни документи в офисите на инвестиционния посредник, чрез който е подал волеизявлението за приемане на Предложението. В случая на акционер, приел Предложението през ИП „Карол“ АД, връщането може да бъде извършено всеки работен ден от 9.00-16.00 часа. Връщането става срещу представяне на молба (свободен текст), документ за самоличност, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

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

Приемането на Предложението може да бъде оттеглено от акционер на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ (или негов пълномощник с нотариално заверено изрично пълномощно), само преди изтичане на определения 28-дневен срок за приемане на Предложението, съответно на удължения срок по чл.155, ал.4 от ЗППЦК (ако има такъв. Приемането на Предложението може да бъде оттеглено с подаване на изрично писмено волеизявление за оттегляне на приемането (по образец). При подаване на валидно писмено волеизявление за оттегляне на приемането на Предложението, депозираните удостоверителни документи за притежаваните акции от капитала на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ се връщат веднага на първоначално приелия Предложението акционер, съответно на негов пълномощник, овластен с нотариално заверено изрично пълномощно. Писмените волеизявления се подават в офисите на инвестиционния посредник, в който акционерът е направил волеизявление за приемане, а инвестиционният посредник, от своя страна, предоставя незабавно волеизявлението за оттегляне на „Карол“ АД. Връщането на депозираните удостоверителни документи става срещу представяне на документ за самоличност, както и нотариално заверено изрично пълномощно – за пълномощниците. Връщането на документите не е ограничено със срок.

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

13. МЯСТО, КЪДЕТО МОЖЕ ДА СЕ ПОЛУЧИ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

Настоящото Предложение е достъпно за всеки от акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ на електронната страница в Интернет (web-site) на упълномощения инвестиционен посредник ИП „Карол“ АД: www.karollbroker.bg. Копие на хартиен носител може да бъде предоставено, при поискване, във всеки от центровете за обслужване на клиенти на „Карол“ АД, посочени по т. 10.2.

Допълнителна информация за Предложението и Търговия предложител (включително годишните финансови отчети за последните три години и актуалният Устав на Предложителя) са достъпни за акционерите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ във всеки от центровете за обслужване на клиенти на упълномощения инвестиционен посредник „Карол“ АД, посочени по т. 10.2, както и на електронната страница на „Карол“ АД - www.karollbroker.bg. Годишните финансови отчети за последните три години и актуалният Устав на Предложителя са достъпни и на електронната страница на Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел – www.brra.bg.

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

Общата сума на разходите на Предложителя по осъществяването на настоящото Предложение (извън средствата предвидени за закупуване на акции) възлиза на приблизително 10 хил. лв., в това число за възнаграждение на инвестиционния посредник, такси за разглеждане на Търгово предложение от Комисията за финансов надзор, за регистрацията на сделките на „БФБ“ АД и „Централен Депозитар“ АД, както и за необходимите публикации на Предложението.

15. ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА НА ИНФОРМАЦИОННАТА АГЕНЦИЯ, КЪДЕТО ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ ЩЕ ПУБЛИКУВА СЪОБЩЕНИЕ ЗА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО, СЪЩЕСТВЕНИТЕ МУ УСЛОВИЯ ПО ЧЛ. 151, АЛ. 4 ОТ ЗППЦК И СТАНОВИЩЕТО НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН НА ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО – ОБЕКТ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕТО, И РЕЗУЛТАТА ОТ ПРЕДЛОЖЕНИЕТО

Предложителят ще изпълни задължението си да публикува съобщение за Търговото предложение и съществените му условия, в съответствие с изискването на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК, както и за резултата от Търговото предложение, чрез публикация в <https://www.investor.bg/>.

Доколкото при настоящото Предложение, Предложителят и Дружеството - обект на Предложението съвпадат, то изискването за представяне на предложението на управителния орган на дружеството - обект на търгово предложение, по чл. 151, ал. 3 от ЗППЦК ще бъде изпълнено като изпълнителният директор на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ Димчо Боянов Климентов представи Предложението на останалите членове на Съвета на директорите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ. Становището на Съвета на директорите на „Инвест Пропърти“ АДСИЦ по чл. 151, ал. 5 от ЗППЦК. ще бъде оповестено в съответствие с изискванията на чл. 154, ал. 1 от ЗППЦК на адрес <https://www.investor.bg/>.

16. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Акционерът следва да има предвид, че ако ОСА вземе решение за доброволен отказ от лиценз и одобри настоящото Предложение за обратно изкупуване, Дружеството ще е длъжно да закупи и заплати обратно акциите на всеки акционер, който е гласувал против решението за отказ от лиценз или не е взел участие във вземането на това решение.

Акционерите трябва да имат предвид, че ако ОСА одобри настоящото Предложение и гласува решение за отказ от издадения лиценз по чл. 16, ал. 1, т. 4 от ЗДСИЦДС с мнозинство от три четвърти от записания капитал, то „Инвест Пропърти“ АДСИЦ ще престане да бъде Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) от момента на отнемането на лиценза му от КФН.

Дружеството ще продължи да съществува като акционерно дружество, с публичен статут, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

17. ПРИЛОЖИМО ПРАВО ОТНОСНО ДОГОВОРИТЕ МЕЖДУ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ И АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ ПРИЕМАНЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЕТО И КОМПЕТЕНТНИЯ СЪД

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

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

18. ДРУГИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ ДОКУМЕНТИ, КОИТО ПО ПРЕЦЕНКА НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ ИМАТ ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Към момента на изготвяне на Предложението не са налице други обстоятелства или документи, които по преценка на Предложителя имат значение за осъществяването на Предложението.

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

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

ПРЕДЛОЖИТЕЛЯТ „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ 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 ЗППЗК

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

За "ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ:

За ИП „КАРОЛ“ АД:

ДИМЧО БОЯНОВ КЛИМЕНТОВ

АНГЕЛ РАБАДЖИЙСКИ

ПЕТЯ РОГОЗЯНСКА