

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме следва да бъде възприемано като въведение към Проспект за публично предлагане на емисия акции с ISIN BG1100102067 на Емитента **“Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ**, LEI 8945009SWIVV6LUF7522 и адрес България, София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10, уеб-сайт www.plgbg.com.

Проспектът е одобрен от **Комисията за финансов надзор** (www.fsc.bg) с решение № 1171-Е/05.11.2019 г.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект. Инвеститорите следва да имат предвид, че цената на Предлаганите акции може да падне и те да загубят изцяло или частично стойността на инвестираната в тези акции сума.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето (включително негов превод), ако то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Всеки ищец-инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разноските за превод на Проспекта преди началото на съдебното производство.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е ЕМИТЕНТЪТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

Емитентът на Предлаганите акции е **“Пълдин Пропъртис Инвест” АД СИЦ** - акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10 и LEI код 8945009SWIVV6LUF7522.

Основната дейност на Дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни имоти върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

През разглеждания исторически период, инвестиционният портфейл на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ включва два недвижими имота:

- земеделска земя, нива, 16 дка, в землището на село Варвара, община Царево, придобит на 19.10.2007 г. за 790 000 евро. Имотът е продаден с договор за продажба от 13.11.2018 г.
- поземлен имот с площ от 800 дка в землището на село Свети Никола, община Каварна, придобит на 21.08.2008 г. за сумата от 1.53 млн. лв.. Имотът е урбанизиран и е с възможност за изграждане на ваканционно селище, но в рамките на историческия период се отдава под аренда като земеделска земя.

“Родна земя холдинг” АД (www.rodnazemya.bg) притежава пряко 99.98% от акциите на Емитента и има пряк контрол върху него. Борил Радев Балеv чрез „Невена“ ЕООД и „Финанс секюрити груп“ АД чрез „Финанс инфо асистанс“ ЕООД, като акционери, притежаващи над 5% в „Родна земя холдинг“ АД упражняват непряк контрол върху Емитента.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ се управлява от **Съвет на директорите (СД)** в състав:

- **Бисер Лозев** – Изпълнителен директор;
- **Светослав Янев** – Председател на СД;
- **Методи Митев** – член на СД;

Бизнес адресът на членовете на СД е гр. София, ул. Фредерик Жолио Кюри № 20, ет. 10.

Одитор на Дружеството за **2018 г.** е **Недялка Иванова**, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с рег. № 0208, с бизнес адрес: гр. Пловдив, ул. Иван Рилски № 35, ет. 1, ап. 102. Одитор на Дружеството за **2017 г. и 2016 г.** е **Дафин Средков**, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители с рег. 0518, с бизнес адрес: гр. София, ул. Кюстендил № 25.

КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА?

Отчет за доходите	2018	2017	2016	30.9.2018	30.9.2019
Съвкупни приходи	326	76	51	45	0
Оперативна печалба/загуба	38	4	-15	12	-58
Нетна печалба/загуба	37	4	-15	12	-58
Годишен ръст на приходите	329%	49%	13%	N/A	N/A
Оперативен марж	11.7%	5.3%	-29.4%	26.7%	N/A
Нетен марж	11.3%	5.3%	-29.4%	26.7%	N/A
Доход на акция	0.03	0.00	-0.01	0.01	-0.04
Счетоводен баланс	2018	2017	2016	30.9.2018	30.9.2019
Съвкупни активи	1602	1866	1862	1855	1582
Съвкупен собствен капитал	1594	1557	1553	1569	1536
Нетни финансови задължения	-20	-44	-49	-34	0
Отчет за паричните потоци	2018	2017	2016	30.9.2018	30.9.2019
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-24	-5	10	-10	-20
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	0	0	0	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	0	0	0	0	0

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?

ДРУЖЕСТВОТО НЯМА СЕРИОЗЕН ОПИТ В ИНВЕСТИРАНЕТО В ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ. Липсата на опит може да не позволи на Дружеството да успее да структурира бързо качествен портфейл от земеделски земи, както и впоследствие да ги продаде или отдаде под аренда успешно.

ДРУЖЕСТВОТО Е СРЕД МАЛКИТЕ В БРАНША КАТО РАЗМЕР И КАПАЦИТЕТ. Сравнително малкия размер ограничава възможностите за диверсификация на инвестициите, увеличава зависимостта от конкретни земеделски производители и/или региони и прави изграждането на регионална мрежа от представители/брокери по-скъпо и трудно.

НЕЛИКВИДНОСТ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. Инвестициите в земеделска земя са относително неликвидни. Така имоти на Дружеството може да не се продадат бързо и с ниски разходи на справедлива цена.

ВЗЕМАНЕ НА ГРЕШНИ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. Мениджърския екип на Дружеството може да вземе грешни решения за стратегическото и/или текущото управление на инвестициите вследствие на липсата на достатъчно компетенции и опит и/или вследствие на конфликт на интереси.

ЛИПСА НА ДОСТАТЪЧНО И КВАЛИФИЦИРАН ПЕРСОНАЛ. Няма гаранция, че „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ ще успее да наеме необходимия му персонал на приемлива цена, нито че този персонал ще притежава необходимата подготовка за инвестиции в земеделска земя.

ЗАВИСИМОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ЗЕМЕДЕЛСКИТЕ ПРОИЗВОДИТЕЛИ. Приходите на Дружеството представляват основно наеми на земеделска земя. Затова то е зависимо от способността на земеделските производители – наематели на земята му успешно да развият дейността си.

ЗАБАВА ПРИ ИНВЕСТИРАНЕ НА КАПИТАЛА. Възможно е да има значителен времеви период за инвестирането на привлечения ресурс, поради липса на предлагане на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА. При неуспешно публично предлагане, Дружеството няма да може да осигури изцяло или частично нужен ресурс за финансиране на заложените в Проспекта цели.

НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА ЗЕМЕДЕЛСКАТА ЗЕМЯ. Намалението на пазарната цена на земята би се отразило негативно на стойността на акциите и на финансовата позиция на Дружеството.

НЕБЛАГОПРИЯТНО ИЗМЕНЕНИЕ НА НИВАТА НА НАЕМИТЕ И РЕНТИТЕ НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ. Потенциално неблагоприятно изменение на нивата на рентите ще се отрази негативно на финансовото състояние на Дружеството.

РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ. От определящо значение за финансовия резултат на “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

Предмет на Предлагането са до **18 000 000** нови, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас от увеличение на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ. Акциите от тази емисия са с ISIN код BG1100102067 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции е в български лева (BGN).

Всяка записана акция от настоящата емисия носи на притежателя си следните основни права:

- **Право на дивидент:** Всеки акционер има право да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите (ОСА) годишен или шестмесечен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата;
- **Право на глас:** Всяка акция дава на притежателя си право да участва в ОСА на Дружеството и един глас в това събрание. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ като акционери 14 дни преди датата на Събранието. Акционерите имат право да упълномощат друго лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име;
- **Право на ликвидационен дял:** Всеки акционер има право да получи съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното му имущество при прекратяване на Дружеството чрез ликвидация;
- **Право на информация,** в това число и право на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване;
- **Право на участие в управлението,** чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- **Право на записване на част от новите акции** при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерно на притежаваните акции до увеличението и право на предпочитателно придобиване на ценни книжа.
- **Малцинствени права:** Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко пет на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на ОСА.

Разпоредбите на българското законодателство, съгласно които тези права се дават на акционерите, са с повелителен характер и следователно Уставът може да даде допълнителни права на акционерите, но не може да изключи или ограничи правата, предвидени по тези разпоредби.

В случай на неплатежоспособност, вземанията на акционерите са (в случай че е налице имущество) след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори.

Прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица, при спазване на разпоредбите на българското законодателство. Прехвърлянето на акциите има действие от регистрацията в „Централен депозитар“ (ЦД). Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в ЦД акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ няма приета специална Политика за разпределяне на дивиденди. Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

При успешно записване на Предлаганите акции, Емитентът ще извърши необходимите процедури за приемането им за борсова търговия на Алтернативен пазар на Българска фондова борса (www.basemarket.bg), където се търгуват вече издадените акции на Дружеството. Борсовата търговия ще може да започне на определената от СД на БФБ дата. Акциите ще са допуснати до търговия само на този пазар. Няма да бъде искано допускане до търговия на друг пазар на ценни книжа.

ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА?

Не

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. Към момента липсва интерес и няма активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ. След приемането за търговия на Новите акции, няма сигурност, че ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсовия пазар. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО. Дружеството не гарантира на инвеститорите, че цената на неговите акции ще се запази стабилна и/или ще повишава своята стойност в бъдеще. Акционерите следва да имат предвид, че е възможно да настъпят събития, които да причинят резки колебания в пазарните цени на акциите, каквито и преди са се проявявали на българския капиталов пазар и на международните финансови пазари, както и че подобни колебания е вероятно да засегнат в неблагоприятна посока акциите на Дружеството.

ПРОМЯНА НА ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА: В момента реализираните капиталови печалби са необлагаеми и ако това се промени, нетните печалби на акционерите ще намалееят. Отделно от това, Дружеството като АДСИЦ не плаща данък върху печалбите, най-малко 90% от които от своя страна задължително се разпределят между акционерите му. В случай, че този режим се промени, това би довело до намаляване на атрактивността на акциите, а оттам – и на тяхната стойност и/или пазарна цена.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА УЧАСТВАМ В ПРЕДЛАГАНЕТО?

Предмет на Предлагането са до **18 000 000** Нови акции от увеличението на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ. Предлаганите акции са с номинална стойност **1** лев и емисионна стойност **2.00** лева.

Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко **9 000 000** от Предлаганите акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

Право да участват в увеличението на капитала, съответно да получат права, имат лицата, които са акционери в „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в ЦД) 14 дни след датата на Общото събрание, проведено на 03.06.2019 г. или към **17.06.2019 г.** ЦД ще открие сметки за права на лицата- акционери на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ към тази дата, въз основа на данните от водената от него книга на акционерите на Дружеството.

За записването на една от Предлаганите акции са необходими **0.0722222 (нула цяло нула седемдесет и две)** права. Срещу едно издадено право могат да бъдат записани **13.8461538 (тринадесет цяло осемдесет и четири)** броя акции. Съотношението право/акция се закръгля до седмия знак след десетичната точка.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е **равен** на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, разделени на Съотношението право/акция. Ако полученото число не е цяло, то се закръглява **надолу** до най-близкото цяло число.

Началната дата за прехвърляне на права е **първият работен ден**, следващ изтичането на 7 дни от публикуването на Съобщението за предлагане по горния ред.

Крайният срок за прехвърляне на правата е **първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни**, считано от началната дата за прехвърляне на права. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за сключване на борсови сделки с права е **2 работни дни** преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение.

Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички неупражнени до крайния срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ. На **5-ия работен ден** след крайната дата за прехвърляне на правата, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ чрез „Елана Трейдинг“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени/срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - **първия работен ден**, следващ изтичането на 7 дни от датата на публикуването на Съобщението за предлагане.

Крайният срок за записване на акции съгласно решение на СД на Емитента за удължаване срока на записването (подписката) е 21.02.2020 г.

Записването на Новите акции се извършва, като притежателите на права подават писмени заявки (“Заявки”) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

Заплащането на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

Съгласно предварителния график, записването на Новите акции ще започне **на или около 14 ноември 2019 г.** и ще приключи в рамките на удължения срок **на 21 февруари 2020 г.** Незабавно след регистрацията на Новите акции в Търговския регистър, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на предлаганите акции на неофициалния пазар на БФБ, което се очаква да стане **около 5 март.**

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една Нова акция (2.00 лв.) да е по-висока от балансовата стойност (1.204 лв.) на една съществуваща акция, съгласно последния публикуван финансов отчет на Дружеството. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала по отношение балансова стойност на обикновените акции.

Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, който не участва в увеличението на капитала на Дружеството, ще се определи на база на дела на притежаваните от него акции, спрямо общия брой акции издадени от Дружеството, (включително броя на новоиздадените акции от настоящата емисия). По този начин, при минимално увеличение на капитала, всеки акционер, който не участва в него чрез записване на нови акции, ще развонди участието си с **87.38 %**, при планираното с настоящата емисия минимално увеличение от 9 000 000 бр. новоиздадени акции. При максималното предвидено увеличение на капитала, разводняването ще е съответно **93.26 %**.

Разходите, свързани с Предлагането възлизат на 0.0013 лв. на акция при минимално записан размер на емисията и 0.0007 лв. при максимално записан размер и се поемат изцяло от Дружеството. Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента или Мениджъра. За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права и акции на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

Целта на настоящото Предлагане е набрания капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с придобиването и управлението на земеделска земя. Сумата по увеличението ще бъде в размер от 18 000 000 лева при минимален размер на успешно реализирана емисия до 36 000 000 лева при записване на максималния размер на емисията. Плановите на Дружеството предвиждат при успешно увеличение, набраните средства да бъдат насочени към закупуване на обработваема земеделска земя, преимуществено в Южна България, от първа до десета категория и последващото ѝ отдаване под аренда. Очакванията са при максимално увеличение на капитала, Дружеството да може да придобие между 15 и 20 хил. дка земеделска земя в рамките на следващите 1-2 години.

При записване и заплащане на минималното изисквани акции (9 000 000) за успешно публично предлагане съгласно решението на СД на Дружеството, нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 17 976 524 лв. Очакванията са при минимално увеличение на капитала, Дружеството да може да придобие между 15 и 20 хил. дка земеделска земя в рамките на следващите 1-2 години.

При записване и заплащане на максималното предложено количество акции (18 000 000 броя) от увеличението на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 35 976 524 лв. Очакванията са при максимално увеличение на капитала, Дружеството да може да придобие между 35 и 40 хил. дка земеделска земя в рамките на следващите 2-3 години.

И при минималното, и при максималното увеличение на капитала, около 100 хил. лв. от набраните средства ще останат в Дружеството за покриване на краткосрочните нужди от оборотен капитал.

Няма да има различия в използването на средствата и в йерархията на тяхното използване и при минималния, и при максималния набран капитал – всички средства, с изключение на посочените в предходното изречение, ще бъдат насочени за закупуване на обработваема земеделска земя.

Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност, за придобиване на други компании или за погасяване/намаляване или обратно изкупуване на дълг.


Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с Предлагането.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в това Резюме. Представяващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Резюмето, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в него, съответства на фактите и че няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представяващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени по-долу, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта.

За “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ:


СВЕТОСЛАВ ЯНЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД


БИСЕР ЛАЗЕВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР