

# “ПЪЛДИН ПРОПЪРТИС ИНВЕСТ” АДСИЦ

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

**ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:** ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ

**БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:** 18 000 000 БРОЯ

С ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ ОТ 1 ЛВ. И ЕДИНИЧНА ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ ОТ 2.00 ЛВ. ВСЯКА

**ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА:** BG1100102067

---

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа („Документът“) се отнася до вторичното публично предлагане („Листването“) на 18 000 000 обикновени акции, („Предлаганите акции“, „Листваните акции“), издадени от “Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ („Дружеството“ или „Компанията“).

Съгласно предварителния график, търговията с Предлаганите акции ще започне веднага след допускането им до търговия на Алтернативен пазар на Българска Фондова Борса (БФБ), което се очаква да стане около 20 декември.

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация за емисията, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително за основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват съвкупно Проспект. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

**Инвестирането в Предлаганите акции е свързано с висок риск, характерен за дяловите финансови инструменти, както и риск, свързан с бизнеса на Дружеството. Рисковите фактори, свързани с Предлаганите акции, са представени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, т.2 Рискови фактори.**

Търговията с Листваните акции ще се извършва единствено на Българска фондова борса. Предлаганите акции са издадени съгласно българското законодателство.

Инвеститорите също приемат, че разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлаганите акции, различни от съдържащите се в настоящия Документ и/или Регистрационния документ, а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството.

**Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение 1171-Е/05.11.2019 г., в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия документ за ценни книжа единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност. Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.**

*ДАТАТА НА ТОЗИ ДОКУМЕНТ Е 21.10.2019 Г.*

## **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ**

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, в качеството му на Емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ (вж. „Отговорни лица“) декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно, той съдържа цялата информация относно предлаганите ценни книжа, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът 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. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (вж. „Отговорни лица“) ще бъдат отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица“ в настоящия Документ.

## **ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ**

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в него, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои използвани съкращения.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в този Документ термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите на Дружеството.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в Предлаганите Акции. В него се съдържа подобрена и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг, освен към потенциален инвеститор в контекста на Предлагането.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Предлаганите Акции води до финансов риск и следователно следва да прочетат Проспекта в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“ в този Документ, както и раздел „Рискови фактори“ в Регистрационния документ, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите Акции. При вземането на инвестиционно решение, потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Предлаганите Акции.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Акции следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

Съдържанието на този Документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този Документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Документ и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството или „Елана Трейдинг“ АД.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства, не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството или Групата след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

Във връзка с Предлагането, Мениджърът, действащ като инвеститор за собствена сметка, може да придобива Акции и в това си качество, може да запази, закупи, продаде, предложи за продажба или по друг начин да се разпорежи за собствена сметка с тези ценни книжа, други ценни книжа на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ или други свързани инвестиции във връзка с

Предлагането или по друг начин. Мениджърът не възнамерява да разкрива размера на подобни инвестиции или сделки по друг начин, освен в съответствие с нормативните задължения да извърши това.

#### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност ("МСФО"), приети от Европейския съюз (ЕС).

Всеки, който обмисля да придобие от Предлаганите акции, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този Документ.

Някои данни, съдържащи се в този Документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

#### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперира „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Известна информация в Проспекта по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това, Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информацията. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

#### **ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не представлява част от този Проспект.

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

„Компанията“, „Дружеството“ - „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ;

„Инвестиционния Посредник“, „Мениджъра“ – „Елана Трейдинг“ АД;

„Предлаганите акции“, „Листваните акции“ – емисията акции - предмет на настоящото вторично предлагане;

„Предлагането“ – настоящето листване на акциите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ;

„Проспект“ – настоящият проспект за вторично публично предлагане;

„Регистрационен документ“ - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);

„Документ за предлаганите ценни книжа“ – Настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на публичното предлагане (Част II на Проспекта);

„Резюме“ - Резюме (Част III на Проспекта);

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

„Заместник-председателят“ – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ - Международните стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТР“ – Търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията;

„ЗППЦК“ – Закон за публично предлагане на ценни книжа;

„ЗДСИЦ“ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

„ЗПФИ“ – Закон за пазарите на финансови инструменти;

„ЗПМПЗФИ“ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

„ЗОЗ“ – Закон за особените залози;

„Наредба № 38“ - Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

„ЕС“ – Европейски съюз.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b>	<b>7</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ</b>	<b>8</b>
2.1. ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	8
2.2. ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО	8
2.3. БФБ Е ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКА И ПО-СЛАБО ЛИКВИДНА ОТ РАЗВИТИТЕ ПАЗАРИ НА ЦЕННИ КНИЖА	8
2.4. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА	9
2.5. ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ	9
2.6. ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА	8
2.7. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	9
2.8. ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ	9
2.9. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	10
<b>3. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК</b>	<b>11</b>
3.1. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО	11
3.2. ПРОГНОЗЕН ГРАФИК	12
<b>4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>13</b>
4.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ	13
4.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ	13
4.3. ИНТЕРЕСИ НА ЛИЦАТА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	13
4.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	13
<b>5. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО НА ЦЕННИ КНИЖА</b>	<b>15</b>
5.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
5.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО	15
5.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	15
5.4. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ	15
5.5. ОПИСАНИЕ НА ПРАВТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА	15
5.5.1. <i>Право на дивидент</i>	15
5.5.2. <i>Право на глас</i>	16
5.5.3. <i>Предимствени права при записване на новоиздавани ценни книжа от същия клас</i>	16
5.5.4. <i>Право на дял от печалбите на емитента</i>	16
5.5.5. <i>Право на ликвидационен дял</i>	17
5.5.6. <i>Допълнителни права, които дават акциите:</i>	17
5.5.7. <i>Право и условия за обратно изкупуване на акции</i>	17
5.5.8. <i>Право и условия за конвертиране на акции</i>	17
5.5.9. <i>Права на миноритарните акционери</i>	17
5.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	18
5.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	18
5.8. ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА	18
5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ	18
<b>6. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	<b>19</b>
6.1. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ	19
6.2. ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР	19

6.3.	ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА.....	19
6.4.	СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА.....	19
6.5.	НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК НА ЗАПИСВАНЕТО НА АКЦИИ СРЕЩУ ПРАВА.....	20
6.6.	ВЪЗМОЖНОСТ ЗА СЪКРАЩАВАНЕ/УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА НА ЗАПИСВАНЕТО .....	20
6.7.	УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ .....	20
6.8.	НАЧИН И СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	21
6.9.	ПОСОЧВАНЕ КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА.....	21
6.10.	ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО.....	22
6.11.	РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, АКО ПРЕДЛАГАНЕТО ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО ...	22
6.12.	РЕД ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ.....	22
<b>7.</b>	<b>ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ.....</b>	<b>23</b>
7.1.	РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ .....	23
7.2.	ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ ПЕТ НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА.....	23
7.3.	ПРЕДВАРИТЕЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ.....	23
7.4.	ПРОЦЕС НА УВЕДОМЯВАНЕ НА ЗАЯВИТЕЛИТЕ ЗА СУМАТА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО ИМ АКЦИИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ТЪРГУВАНЕТО МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ УВЕДОМЯВАНЕТО .....	23
<b>8.</b>	<b>ЦЕНА/ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ.....</b>	<b>24</b>
<b>9.</b>	<b>ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА.....</b>	<b>24</b>
9.1.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	24
9.2.	ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ.....	24
9.3.	ПЛАТЕЖЕН АГЕНТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИЗПЛАЩАНИЕТО ОТ ЕМИТЕНТА ДИВИДЕНТИ.....	24
<b>10.</b>	<b>ПАЗАРИ .....</b>	<b>25</b>
10.1.	КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР.....	25
10.2.	РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	25
10.3.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА.....	25
10.4.	ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРДА АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВУВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ .....	25
<b>11.</b>	<b>ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА.....</b>	<b>25</b>
<b>12.</b>	<b>РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>26</b>
<b>13.</b>	<b>РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.....</b>	<b>26</b>
13.1.	РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТНА АКЦИИТЕ .....	26
13.2.	РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА .....	26
<b>14.</b>	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>27</b>
14.1.	ЕКСПЕРТНИ ОТЧЕТИ.....	27
14.2.	ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ.....	27
14.3.	ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	27

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

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

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

**Съставител на финансовия отчет** на Дружеството за 2018 г., както и на междинните финансови отчети към 30.06.2019 г. е **„Аракс Инвест“ ООД** чрез управител Мариам Гарабедян. Бизнес адресът на „Аракс Инвест“ ООД е гр. Пловдив, бул. Шести септември №203, ет. 6.

Съставител на финансовите отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. е **„Оптим Одит“ АД** чрез представляващия Благородна Атанасова. Бизнес адресът на „Оптим Одит“ АД е гр. София, бул. Г. С. Раковски №76.

**Одитор** на Дружеството за 2018 г. е **Недялка Иванова**, рег. № в ИДЕС 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**, рег. № в ИДЕС 0518, с бизнес адрес: гр. София, ул. Кюстендил № 25.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Документа за ценните книжа, съответства на фактите и че в документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ декларират с подписите си, положени в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Членовете на Съвета на директорите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа, Емитентът не е включил доклади и изявления от трети страни.

Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия документ за ценни книжа единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и последователност. Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции на Дружеството.*

*Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.*

### **2.1. ЛИПСВА ПАЗАР ЗА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Към настоящия момент липсва интерес и няма активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ. Дружеството не може да гарантира, че обемите на търговия с тези акции ще бъдат постоянни или ще се подобряват. Възможно е в определени периоди продажбата на акции да е затруднена или невъзможна поради липса на инвеститорски интерес.

След приемането за търговия на акциите от увеличението на капитала, 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 след приключване на увеличението на капитала. Ако не се създаде и няма активен борсов пазар за тези акции, пазарната цена и ликвидността им могат да бъдат неблагоприятно засегнати.

### **2.2. ПАЗАРНАТА ЦЕНА НА АКЦИИТЕ МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ НЕБЛАГОПРИЯТНО**

Емисионната цена на акциите към момента на Предлагането не може да бъде показателна за пазарната им цена след приключването на Предлагането. Промените в цената на акциите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ могат да бъдат породени, както от фундаменталното състояние на Дружеството - настоящи и очаквани финансови резултати от дейността, така и от икономическите и пазарни условия в България и косвено от пазарните и икономически условия в световната икономика.

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 „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

Пазарната стойност на акциите ще се определя на базата на търсенето и предлагането, и цената на акциите може да нараства или да намалява. Тези колебания на цените могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент много по-малко, отколкото е закупена. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на резки колебания в резултат на публично оповестена информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството и други съществени събития.

Дружеството не гарантира на инвеститорите, че цената на неговите акции ще се запази стабилна и/или ще повишава своята стойност в бъдеще. „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ или, доколкото е известно на Дружеството, други лица не възнамеряват да осъществяват изкупуване на акции на Дружеството с цел запазване и/или повишение на пазарната цена на акциите след осъществяването на увеличението на капитала.

### **2.3. ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на публични дружества в България не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

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 за инвеститорите, а оттам – и на тяхната стойност и/или пазарна цена.

### **2.4. БФБ Е ЗНАЧИТЕЛНО ПО-МАЛКА И ПО-СЛАБО ЛИКВИДНА ОТ РАЗВИТИТЕ ПАЗАРИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Инвеститорите следва да имат предвид, че БФБ е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в повечето страни с развита пазарна икономика. Така, за акционерите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ няма гаранция, че котирането на акциите на Дружеството на БФБ ще гарантира активната им търговия и достатъчна ликвидност. Ниската ликвидност на БФБ води и до значителна амплитуда на движенията на ценните книжа и възможност цените да бъдат променени спекулативно от относително малки сделки.



## 2.5. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област), и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

## 2.6. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Рискът от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа, както е представен и в Раздел 2 „*Рискови фактори*“ от *Регистрационния документ*, се изразява в невъзможността на Дружеството да осигури изцяло или частично нужен ресурс за финансиране на заложените в Проспекта цели. Доколкото основният акционер „Родна земя холдинг“ АД не е уведолил Емитента, че възнамерява да упражни правата, които ще получи като акционер, съответно запише и заплати съответния брой предлагани акции, този риск за „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ е значителен. Ръководството на Дружеството смята да прилага гъвкава политика по привличането и управлението на допълнителен привлечен ресурс с цел минимизиране на този риск.

## 2.7. ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ би настъпило в случаите, когато доходите от акциите (повишение в цената и/или получени дивиденди) са по-малки от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки че в дългосрочен план доходността от акции обичайно изпреварва инфлационните процеси в България и в други страни с развита пазарна икономика, няма гаранции за инвеститорите в акции на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

## 2.8. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне и до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството. Условието на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (2.00 лв.) да е по-висока от балансовата стойност (1.204 лв.) на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаване на емисията. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на обикновените акции, както е посочено в Раздел 13 „Разводняване“ от настоящия Документ.

## 2.9. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА ДЕЛА НА АКЦИОНЕРИТЕ В КАПИТАЛА НА ДРУЖЕСТВОТО

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина, делът на акционерите може да бъде намален в резултат на увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

## 2.10. ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Въпреки че по закон Дружеството следва да разпределя най-малко 90% от реализираната печалба за годината под формата на дивидент, то няма гаранция, че такъв дивидент ще бъде изплатен. Финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които умениято и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Ако „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не реализира печалба, инвеститорите няма да получат дивиденди.

### 2.11. РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ОСНОВНИЯ АКЦИОНЕР

Доколкото основният акционер може да промени Устава, ръководството, стратегията за развитие на Дружеството и да одобрява осъществяването на съществени сделки с активите на Емитента, това може да се отрази неблагоприятно както на дейността на Дружеството, така и на интересите на миноритарните акционери. Въпреки че по закон промяната в основния акционер съгласно законово определени прагове и условия следва да доведе до търгово предложение от страна на новото лице акционер към останалите акционери, няма гаранция че такова предложение ще бъде отправено.

### 2.12. РИСК ОТ ЗНАЧИТЕЛНИ СДЕЛКИ С АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Търговията с акциите на Дружеството се осъществява свободно на регулиран пазар. Въпреки че зависи от търсенето и предлагането на книгата, съществува риск от осъществяване на значителни по обем сделки с акциите на Дружеството. Наличието на такива сделки или при информация, че такива сделки могат да се случат, може да доведе до значително отклонение на цената на акциите от текущите пазарни нива. Подобни отклонения крият риск за инвеститорите в акции на Дружеството, тъй като могат да доведат до съществени загуби за тях.

### 2.13. РИСК ОТ ВОЛАТИЛНОСТ

Съществува риск от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността, обратно изкупуване и др.), така и външни фактори извън контрола на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ случващи се на местния и международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността породена от резките движения в цените на акциите може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях.

### 2.14. ВАЛУТЕН РИСК

Настоящата емисия е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията съществува за инвеститори, чиито средства са в щатски долари или друга валута, различна от лева и евро поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната си доходност в следствие на засилване или отслабване на курса на лева/евро спрямо валутата, в която са деноминирани средствата им. Валутният риск би могъл да се намали, чрез използване на инструменти за неговото минимизиране (хеджиране). Стабилността на валутния борд в България, както и доминиращите позиции на еврото на международните валутни пазари, частично ограничават наличието на този риск.

### 2.15. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в *Регистрационния документ*, Раздел *“Рискови фактори”*.

**„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ**

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспект за първично публично предлагане на емисия акции

### 3. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

#### 3.1. СТАТИСТИКА ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНЕТО

Таблица 1: Статистика относно предлагането

Емитент:	-	„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ
Мениджър на емисията:	-	„ЕЛАНА Трейдинг“ АД
Вид на ценните книжа:	-	обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас
Брой акции:	-	до 18 000 000 броя
Номинална стойност:	-	1,00 лева
Емисионна стойност:	-	2,00 лева
Максимален размер (бр. акции):	-	18 000 000
Минимален размер (бр. акции), при който емисията се счита за успешна:	-	9 000 000
Права по акциите:	-	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ право на дивидент;</li><li>✓ право на глас;</li><li>✓ право на ликвидационен дял;</li><li>✓ всички други права, които имат досега издадените акции от същата емисия.</li></ul>
Рискови фактори:	-	Рисковите фактори са описани в т. 2 от Регистрационния документ и т. 2 от Документа за ценните книжа.
Права за записване:	-	<p>Настоящите акционери имат право да придобият дял от Предлаганите акции, съответстващ на досегашния им дял в капитала на Емитента. За целта, в тяхна полза се издават права.</p> <p>Правата се търгуват на регулирания пазар на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да ги прехвърли като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник (ИП), при когото са притежаваните от него акции на Емитента.</p> <p>Настоящите акционери, които желаят да упражнят правата си, подават заявка за записване на акции до крайния срок за прехвърлянето на правата.</p> <p>Настоящите акционери, които не желаят да запишат от Предлаганите акции, могат да продадат правата си до крайния срок за прехвърлянето им.</p> <p>Всяко лице, закупило права на БФБ, може да подаде заявка за записване срещу тях на съответния брой Нови акции до крайния срок за прехвърляне на правата.</p> <p>Неупражнените до крайния срок за прехвърляне права се предлагат за продажба на явен аукцион, организиран от БФБ.</p> <p>Всяко лице, закупило права на аукциона, може да подаде заявка за записване срещу тях на съответния брой Нови акции до крайния срок на записването.</p>
Брой на издадените права:	-	1 300 000 броя
Съотношение:	-	Всеки акционер ще получи брой права, равен на броя притежавани от него акции към <b>седмия ден</b> след началото на Предлагането.
Брой нови акции срещу едно право:	-	<b>13,8461538</b> броя
Начало на предлагането:	-	За начало на предлагането се счита най-късната дата измежду датата на оповестяване на Съобщението за предлагане в информационна агенция „Инвестор.БГ“, както и публикацията му на интернет страниците на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ и „Елана Трейдинг“ АД.
Начална дата за прехвърляне на правата:	-	<b>първият</b> работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от началото на предлагането.
Крайна дата за прехвърляне на правата:	-	14 календарни дни след началната дата за прехвърляне на права.
Дата на аукциона за правата:	-	5 <sup>-я</sup> работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата.
Начална дата за записване:	-	съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата.

**„Пълдин Пропъртис Инвест” АДСИЦ**

Документ за предлаганите ценни книжа

Част II от Проспект за първично публично предлагане на емисия акции

<b>Ред за записване:</b>	-	Заявката за записване на акции се подава до „Елана Трейдинг” АД директно или чрез ИП, при когото са правата на съответния заявител.
<b>Крайна дата за записване:</b>	-	Крайния удължен срок на подписката, съгласно решение на СД на Дружеството е <b>21.02.2020 г.</b>
<b>Краен срок за заплащане:</b>	-	Внасянето на емисионната стойност на записваните акции следва да бъде извършено най-късно до крайната дата за записване, по набирателна сметка в банка, която ще бъде посочена в Съобщението за предлагането.
<b>Допускане до търговия:</b>	-	При успешна емисия, след регистрацията на акциите в ТР, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускането им до търговия на Алтернативен пазар на БФБ.

### 3.2. ПРОГНОЗЕН ГРАФИК

Времевият график и датите, посочени по-долу, подлежат на промяна без предварително уведомление.

Таблица 2: Прогнозен график на предлагането

<b>Дата на одобрение на Проспекта</b>	-	на или около 5 ноември 2019 г.
<b>Дата на публикуване на Съобщението за предлагането (Начална дата на предлагането):</b>	-	на или около 6 ноември 2019 г.
<b>Начална дата за прехвърляне на правата:</b>	-	на или около 14 ноември 2019 г.
<b>Начална дата за записване на Предлаганите акции:</b>	-	на или около 14 ноември 2019 г.
<b>Крайна дата за прехвърляне на правата:</b>	-	на или около 29 ноември 2019 г.
<b>Дата на аукциона за неизползваните права:</b>	-	на или около 06 декември 2019 г.
<b>Крайна дата за записване и заплащане на Предлаганите акции:</b>	-	на или около 21 февруари 2020 г.
<b>Регистрация на увеличението на капитала в ТР:</b>	-	на или около 24 февруари 2020 г.
<b>Регистриране на Акциите в ЦД:</b>	-	на или около 26 февруари 2020 г.
<b>Вписване на емисията в регистъра на КФН:</b>	-	на или около 2 март 2020 г.
<b>Приемане на акциите за Търговия на БФБ:</b>	-	на или около 5 март 2020 г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; (б) срокът на подписката няма да бъде увеличен/намален и (в) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата. Точните дати ще бъдат публикувани на интернет страниците на Емитента и Мениджъра – [www.plgbg.com](http://www.plgbg.com) и [www.elana.net](http://www.elana.net), като в тази връзка ще бъдат извършени съответни уведомления до БФБ, КФН и други институции, съгласно българското законодателство.

## 4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 4.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

Заедно с дълготрайните активи, оборотният капитал се счита за част от оперативния капитал и се изчислява като от краткотрайните активи се приспадат краткосрочните пасиви. Въпреки, че към 30.09.2019 г. оборотният капитал на Дружеството е отрицателен, към датата на този Документ, Дружеството е на мнение, че разполага с достатъчно оборотен капитал за непосредствените нужди на бизнеса предвид очакваните постъпления от наема на инвестиционния му имот. Допълнително, настоящото предлагане, в случай че бъде успешно осъществено, ще подсили капиталовата обезпеченост на Дружеството.

### 4.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството за периода 2016–30.09.2019г. са показани в следващата таблица.

Таблица 3: Отчет за финансовото състояние – Собствен капитал и пасиви

Показатели (в хил. лева)	2016	2017	2018	30.9.2018	30.9.2019
Акционерен капитал	1 300	1 300	1 300	1 300	1 300
Резерви	1 890	1 890	1 890	1 890	1 890
Неразпределена печалба	(1 637)	(1 633)	(1 596)	(1 621)	(1 654)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>1 553</b>	<b>1 557</b>	<b>1 594</b>	<b>1 569</b>	<b>1 536</b>
<b>Неконтролиращо участие</b>	-	-	-	-	-
Дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Задължения по лизинг	-	-	-	-	-
Задължения към персонала при пенсиониране	-	-	-	-	-
Други	33	33	-	33	-
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>-</b>
Краткосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Краткосрочна част на дългосрочни банкови заеми	-	-	-	-	-
Краткосрочна част на задълженията по лизинг	-	-	-	-	-
Задължения по факторинг	-	-	-	-	-
Търговски задължения	235	238	2	237	6
Задължения към свързани лица	-	-	-	-	-
Задължения за данъци	-	5	-	5	14
Задължения към персонала и за социално осигуряване	41	33	6	11	26
Други текущи задължения	-	-	-	-	-
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>8</b>	<b>253</b>	<b>46</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>309</b>	<b>309</b>	<b>8</b>	<b>286</b>	<b>46</b>
<b>Общо пасиви и собствен капитал</b>	<b>1 862</b>	<b>1 866</b>	<b>1 602</b>	<b>1 855</b>	<b>1 582</b>

Източник: "Пълдин Пропъртис Инвест" АДСИЦ

Дружеството няма лихвоносни и обезпечени задължения, а само търговски такива, които са необезпечени.

Дружеството не е гарантирало чужди задължения, както и не са налице гаранции от трети лица за неговите задължения.

Към датата на Проспекта не са налице условни и косвени задължения.

### 4.3. ИНТЕРЕСИ НА ЛИЦАТА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

В настоящото Предлагане не са налице договорености между Дружеството и Мениджъра, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагане.

### 4.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Целта на настоящото публично предлагане е набрания чрез подписката капитал да се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с проекти в областта на недвижимите имоти и по-специално земеделската земя. Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за увеличаване на портфейла от земеделски парцели с цел постигане на диверсификация и намаляване на бизнес риска.

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото 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.

**„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ**

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II от Проспект за първично публично предлагане на емисия акции

---

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.

## **5. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА**

### **5.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Акциите-предмет на предлагането са обикновени, поименни, свободно прехвърляеми акции, даващи на притежателя си право на 1 глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност.

ISIN кодът на емисията акции на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ е **BG1100102067**.

Акциите-предмет на предлагането, са безналични. Книгата на акционерите на Дружеството се води от [„Централен депозитар“ \(ЦД\)](#), с адрес: гр. София, ул. Три уши № 6, ет. 4.

### **5.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО**

Предлаганите акции са емитирани съгласно законодателството на Република България и приложимото право относно Емисията е българското.

Извън посоченото в този и в съответните други раздели на настоящия документ, спрямо Предлаганите акции се прилагат общите правила на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа за акции на публично дружество.

### **5.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА**

Валутата на емисията акции е български лева.

### **5.4. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ**

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в Търговския регистър. Новите акции се издават с регистриране на увеличението на капитала в Централен Депозитар, като се очаква това да стане на или около 30.12.2019 г. За по – подробна информация вж. т. 3.2. *Прогнозен график*.

### **5.5. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА**

Акциите на Дружеството са свободно прехвърляеми и дават равни права на притежателите си. [Уставът](#) на Емитента, приложен към настоящия Проспект, не допуска издаването на акции на приносител, както и на привилегировани акции, които дават на притежателите им право на повече от един глас в ОСА. Дружеството може да издава привилегировани акции, осигуряващи право на допълнителен или гарантиран дивидент, с или без право на предпочитание, с или без право на дял в дружественото имущество при ликвидация, както и акции, подлежащи на обратно изкупуване.

[Уставът](#) на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **5.5.1. Право на дивидент**

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в [ТЗ](#), [ЗППЦК](#), [ЗДСИЦ](#) и [Уставът](#) 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 ЗДСИЦ](#).

ОСА взема решение за разпределяне на дивиденти след одобрение на годишния финансов отчет, съответно шестмесечния финансов отчет и в съответствие с предвиденото в [ТЗ](#) и [ЗППЦК](#). Към датата на този Документ, [Уставът](#) на Емитента не предвижда изплащане на шестмесечен дивидент.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно шестмесечният финансов отчет, и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

[Уставът](#) на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и специални процедури за получаване на дивиденти от непреливащи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на ЦД. Емитентът превежда по сметка на ЦД сумата, подлежаща на изплащане, чрез неговата система след отчисляване на дължимите данъци. ЦД разпределя дивидентите по сметка на инвестиционните посредници, в които се съхраняват акциите.

В случаите, когато акциите са по собствена сметка, дивидентът се изплаща в касата на Емитента или с помощта на финансова институция, като решение за това се взема от ОСА, на което е гласуван дивидента. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

#### 5.5.2. ПРАВО НА ГЛАС

ОСА включва акционерите с право на глас, като всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като такива с право на глас 14 дни преди датата на общото събрание. ЦД предоставя на Дружеството списъци на лицата към горепосочената дата и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от [Закона за публичното предлагане на ценни книжа](#).

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощят всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в ОСА от тяхно име, включително членове на СД на Дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията по отношение на упълномощаването са описани в [чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК](#).

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за Общото събрание или при поискване след свикването му. Дружеството публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

В устава на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на Дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели. Към датата на този Документ, [Уставът](#) на Емитента не предвижда такива допълнителни изисквания относно упълномощаването.

#### 5.5.3. ПРЕДИМСТВЕНИ ПРАВА ПРИ ЗАПИСВАНЕ НА НОВОИЗДАВАНИ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението.

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на [§ 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК](#). Правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции от увеличението на капитала. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

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.

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва единствено на БФБ. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник-член на БФБ. За придобиването на права по други способы (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

#### 5.5.4. ПРАВО НА ДЯЛ ОТ ПЕЧАЛБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

[Уставът](#) на Емитента и приложимото законодателство предвиждат единствено разпределянето на дивиденти като способ за разпределяне на дял от печалбата в полза на акционерите на Дружеството.

Относно разпределянето на дивиденти, виж т. 5.4.1 от настоящия Документ.



#### 5.5.5. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

#### 5.5.6. Допълнителни права, които дават акциите:

- Право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА;
- Право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

#### 5.5.7. Право и условия за обратно изкупуване на акции

Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на ОСА, взето с обикновено мнозинство от представените акции и в съответствие с изискванията на закона и предвидения в него ред. Дружеството може да придобива през една календарна година повече от три на сто собствени акции с право на глас само в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване и само при условията и реда на търгово предлагане по [чл. 149б от ЗППЦК](#).

Извън тази хипотеза в решението си ОСА определя:

- а. максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване;
- б. условията и реда, при които СД извършва изкупуването в определен срок, не по-дълъг от 5 години;
- в. минималния и максимален размер на цената на изкупуване.

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акциите.

За изкупуването се прилагат изискванията на [чл. 111, ал. 5-9 от ЗППЦК](#) и съответните разпоредби на [Търговския закон](#). Решението за обратно изкупуване се вписва в ТР.

#### 5.5.8. Право и условия за конвертиране на акции

Обикновените акции не могат да бъдат конвертирани в друг клас акции, както и в друг тип финансови инструменти

#### 5.5.9. Права на миноритарните акционери

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 самото Дружество. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на неговите членове на управителните и контролните органи и на прокуристите;
- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на ОСА на Дружеството или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на [чл. 223а от ТЗ](#).
- ако Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала, могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% от капитала на Дружеството, могат да поискат от СД свикване на ОСА. Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако ОСА не бъде проведено

в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на Дружеството свиква ОСА или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

#### 5.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно [Устава](#) на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ, всички акции от капитала на Дружеството образуват един клас, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас. Уставът не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите. 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 ЦД.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на акциите като безналични ценни книги са предвидени в [Закона за особените залози](#) (ЗОЗ), [Гражданския процесуален кодекс](#) и [Наредба № 38](#) на КФН в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху ценните книжа.

#### 5.7. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Не е налице приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което да може евентуално да осуети търгови предложения.

Акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. [157А от ЗППЦК](#). Съгласно тази разпоредба, лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко в случаите по [чл. 149, Ал. 2 от ЗППЦК](#) най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери без за това да е необходимо тяхното съгласие.

Аналогично на предвиденото в чл. 157а ЗППЦК, разпоредбата на [чл. 157б ЗППЦК](#) дава право на напускане на миноритарните акционери. Съгласно тази разпоредба, всеки миноритарен акционер има право да поиска от лицето, придобило в резултат на търгово предлагане поне 95% от акциите с право на глас на Дружеството, да изкупи неговите акции в тримесечен срок от приключване на търговото предлагане. Мажоритарният акционер, придобил поне 95% от акциите с право на глас, е длъжен да купи акциите на миноритарния акционер в срок до 30 дни от получаване на искането, като цената на продажбата не може да е по-ниска от цената по търговото предложение.

#### 5.8. ТЪРГОВИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

До момента Дружеството не е било обект на търгови предложения, включително на предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акционерния капитал.

#### 5.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ

Инвеститорите следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата на инвеститора и на Република България може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ (каквото е „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ) не се облагат с корпоративен данък върху печалбата.

## 6. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 6.1. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ

Съгласно [чл. 24, във връзка с чл. 19 от Устава](#) на Дружеството, ОСА може да взема решение за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции при условията на ЗППЦК. На ОСА на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ, проведено на 03.06.2019 г., е взето решение за стартиране на процедура по увеличение на капитала с 18 000 000 лева чрез издаване на нови 18 000 000 бр. акции. Със същото решение, ОСА овластява СД на Дружеството да предприеме всички необходими правни и фактически действия във връзка с увеличението на капитала.

На основание на горното решение, СД на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ е взел решение съгласно Протокол от 02.09.2019г. за определяне на емисионната стойност на акциите от новата емисия в размер на **2.00 лв.** Със същото решение, СД избира и овластява „Елана Трейдинг“ АД да обслужва увеличението на капитала.

### 6.2. ОБЩ РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА. МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР

Предмет на публичното предлагане са 18 000 000 (осемнадесет милиона) броя обикновени акции от новата емисия по увеличение на капитала на Дружеството. Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 2.00 (два) лева.

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

Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

### 6.3. ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА

Съгласно [чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК](#), при увеличение на капитала на публично дружество, чрез емисия нови акции, се издават права. Правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции от увеличението на капитала. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Право да участват в увеличението на капитала, съответно да получат права, имат лицата, които са акционери в „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ (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“ АД СИЦ 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.

### 6.4. СРОК ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ПРАВАТА

Началната дата за прехвърляне на права е **първия** работен ден, следващ изтичането на 7 дни от публикуването на Съобщението за предлагане по чл. 92а от ЗППЦК в информационна агенция „Инвестор.БГ“, както и на интернет страниците на Емитента и на „Елана Трейдинг“ АД. В случай на разминаване на датите на публикациите, за начало на публичното предлагане се счита датата на най-късната публикация.

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.

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва единствено на БФБ. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник-член на БФБ. За придобиването на права по други способи (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на [Правилника на ЦД](#).

Притежателите на права, имат право да търгуват с тях по посочения ред до края на борсовата търговия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно [Правилника на ЦД](#).

На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ чрез „Елана Трейдинг“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата им, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се превеждат по специална сметка, открита от ЦД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в ТР. Разпределянето на сумите се извършва със съдействието на ЦД, при условията и по реда на неговия [Правилник](#).

#### 6.5. НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК НА ЗАПИСВАНЕТО НА АКЦИИ СРЕЩУ ПРАВА

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

С решение на Съвета на директорите на Дружеството, крайния срок на записването (подписката) е удължен с 60 дни до 21.02.2020 г.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

#### 6.6. ВЪЗМОЖНОСТ ЗА СЪКРАЩАВАНЕ/УДЪЛЖАВАНЕ НА СРОКА НА ЗАПИСВАНЕТО

Ако всички Предлагани акции бъдат записани преди крайния срок, Дружеството обявява Предлагането за успешно, уведомява КФН и предприема действия за вписване увеличението на капитала в ТР.

С решение на СД от 19.12.2019 г., Емитентът е удължил еднократно срока на записването с 60 дни като е внесъл съответните поправки в този Проспект и е уведомил КФН и обществеността. Така за краен срок на записването, се смята последният ден от удължения срок, а именно 21.02.2020 г. Съгласно нормативните изисквания, повторно удължаване е недопустимо.

Емитентът незабавно обявява удължаването на срока в КФН, на интернет страниците на Емитента и на Мениджъра и заявява удължаването за оповестяване в ТР и за публикуване в информационна агенция „Инвестор.БГ“ по [чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК](#).

#### 6.7. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ

Записването на нови акции се извършва чрез подаване на писмени заявки („Заявки“) до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права.

Инвестиционните посредници, получили Заявки за записване на нови акции, са длъжни незабавно да уведомят „Елана Трейдинг“ АД за постъпилите заявки по реда и условията, предвидени в действащото законодателство.

Инвеститорите, получили права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявят прехвърлянето на правата преди упражняването им по свои подсметки при „Елана Трейдинг“ АД или при друг инвестиционен посредник.

Заявката трябва да съдържа най-малко:

- трите имена и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно фирма/наименование, ЕИК (идентификационен код, БУЛСТАТ), седалище и адрес на инвеститора и на неговия представител или пълномощник, а ако инвеститорът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни, включително личен/осигурителен номер за физическо лице, и номер на вписване или друг аналогичен номер на юридическо лице;
- емитент (**СПБ**) и ISIN код на акциите;
- брой на правата, които се упражняват;
- брой на записваните нови акции, за които се отнася заявката;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- подпис на лицето, което подава заявката, или на неговия законен представител или пълномощник.

Освен лично от заявителя, заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с документ за самоличност, ако е физическо лице или с удостоверение за актуално състояние, регистрационен акт или други аналогични

документи (в зависимост от това дали е местно или чуждестранно юридическо лице) и представено изрично нотариално заверено пълномощно за записване на нови акции.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции само по реда и при условията [на чл. 85, ал. 6 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК](#).

„Елана Трейдинг“ АД и инвестиционните посредници, до които се подават заявките, в съответствие с приложимите нормативни актове, своите Общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

„Елана Трейдинг“ АД, приемащ заявките, има право да изготвя и изисква попълването на определени от него форми на заявки както с посоченото, така и с определено от него допълнително съдържание.

#### 6.8. НАЧИН И СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

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](#).

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от записването. Удостоверителният документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка. Платежният документ трябва да съдържа данни най-малко за името (наименованието) на инвеститора, съответно на инвестиционния посредник, действащ за сметка на инвеститора, и за общия брой заплащани акции, както и други данни съгласно указанията на „Елана Трейдинг“ АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР.

#### 6.9. ПОСОЧВАНЕ КОГА И ПРИ КАКВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ СПРЯНО И ДАЛИ ОТМЯНАТА МОЖЕ ДА ВЪЗНИКНЕ СЛЕД ЗАПОЧВАНЕ НА ТЪРГОВИЯТА

Дружеството си запазва правото, след консултиране с Мениджъра, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу. СД взима решение за прекратяване или отлагане на предлагането, като Емитентът е длъжен да оповести това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Предлагането може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

1. При установяване извършване на нарушения на [ЗППЦК](#), на актовете по прилагането му, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа;
2. В периода между издаване на потвърждението на Проспекта и крайния срок на Предлагането Емитентът е длъжен най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви Допълнение към Проспекта и да го представи в КФН. КФН се произнася по Допълнението в срок до 7 работни дни от получаването му, а когато са били поискани допълнителни сведения и документи – от получаването им. КФН отказва да одобри Допълнението, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай, КФН може да спре окончателно Предлагането или търговията с акциите по реда на [чл. 212 от ЗППЦК](#);
3. При установяване извършване на нарушения на [ЗПФИ](#), на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на Зам.-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на Комисията или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно Зам. председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти;
4. БФБ може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в [Правилата на регулирания пазар](#), ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара;
5. За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по [ЗППМЗФИ](#), на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, Зам.-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

#### 6.10. ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

В срок от три работни дни след приключване на предлагането на акции, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ ще изпрати уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации в информационна агенция „Инвестор.БГ“ и на интернет - адресите на Емитента и „Елана Трейдинг“ АД.

#### 6.11. РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, АКО ПРЕДЛАГАНЕТО ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО

В случай, че до крайния срок на подписката не бъдат записани акции до минималния размер от 9 000 000 нови акции, увеличаването на капитала ще се счита за неуспешно. В този случай, Дружеството уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на три работни дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение Емитентът уведомява банката за резултата от подписката и оповестява в ТР, на интернет страницата си и на тази на Инвестиционния посредник, както и в информационна агенция „Инвестор.БГ“, покана до лицата, записали ценни книжа („Поканата“), в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в Поканата.

В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в ТР, „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ ще оповести това обстоятелство по реда, посочен в предходния абзац.

#### 6.12. РЕД ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ

След вписване на увеличението на капитала в ТР и след като Дружеството регистрира емисията акции в ЦД, по изрично искане на притежателите на акции, последният издава удостоверителен документ за притежаваните ценни книжа чрез инвестиционен посредник - член на ЦД. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от акционера или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано неговото издаване.

## **7. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ**

### **7.1. РАЗЛИЧНИ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ**

След евентуалното одобрение на Проспекта от КФН, всички групи инвеститори, включително непрофесионални, професионални и институционални такива, могат да участват на равни начала в записването на Предлаганите акции, стига да притежават необходимите за целта брой права.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

### **7.2. ИЗЯВЛЕНИЕ ДАЛИ ОСНОВНИТЕ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И АДМИНИСТРАТИВНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА ВЪЗНАМЕРЯВАТ ДА ПРИДОБИЯТ ОТ ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ДАЛИ НЯКОЕ ЛИЦЕ ВЪЗНАМЕРЯВА ДА ПРИДОБИЕ ПОВЕЧЕ ОТ ПЕТ НА СТО ОТ ПРЕДЛАГАНЕ ЦЕННИ КНИЖА, ДОКОЛКОТО ТАКАВА ИНФОРМАЦИЯ Е ИЗВЕСТНА НА ЕМИТЕНТА**

„Родна земя Холдинг“ АД, като акционер с над 5% от акциите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не е уведомил Емитента дали възнамерява да запише акции от увеличението на капитала.

Членовете на Съвета на директорите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ не възнамеряват да предприемат съответни действия за записване на акции от настоящата емисия.

### **7.3. ПРЕДВАРИТЕЛНО РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ**

При предлагането на акциите от увеличението на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ няма да има предварително разпределение. Всяко лице, придобило необходимите права, може да упражни тези права като запише акции в указаното съотношение в сроковете и условията, посочени по-горе.

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ и „ЕЛАНА Трейдинг“ АД не са и не могат да определят съотношения, траншове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън Предлаганите акции.

По отношение на Предлаганите акции не са предвидени възможност за записване над размера на Емисията и опция "green shoe" за превишаване на Емисията.

### **7.4. ПРОЦЕС НА УВЕДОМЯВАНЕ НА ЗАЯВИТЕЛИТЕ ЗА СУМАТА НА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ ИМ АКЦИИ И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ТЪРГУВАНЕТО МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ УВЕДОМЯВАНЕТО**

Уведомления за заверяването на сметките за ценни книжа на инвеститорите с Предлаганите акции ще бъдат предадени на всеки инвеститор съгласно правилата на съответния инвестиционен посредник, който управлява неговата сметка за ценни книжа.

Емитентът и/или Мениджърът ще заявят Предлаганите акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър и след регистрацията на Предлаганите Акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на Предлаганите акции ще е възможно след приемането им за търговия на БФБ и определянето на дата, от която те ще се търгуват. Очакванията са това да стане през втората половина на декември.

## **8. ЦЕНА/ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ**

СД на Дружеството, в съответствие със закона и Устава си, е определил Емисионна стойност на една Предлагана акция от 2.00 лв.

Емисионната стойност на една Предлагана акция е определена въз основа на няколко ключови фактора:

- а) емисионната стойност да е по-висока от балансовата стойност на една акция съгласно изискванията на чл. 92, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК. Балансовата стойност на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаването на емисията обикновени акции е 1.204 лв.;
- б) емисионната стойност да е по-висока от цената, платена от новия акционер при прехвърлянето на мажоритарния пакет на 13.02.2019г. (приблизително 1.70 лв. на акция);
- в) вижданията на новия собственик и Съвета на директорите за високия потенциал и атрактивните възможности за инвестиции на пазара на земеделска земя.
- г) очакванията на новия собственик и Съвета на директорите за нужния размер набран капитал за изпълнението на инвестиционната програма на Дружеството.

През разглеждания период акциите на Дружеството не са търгувани активно на БФБ, като единствените сделки с тях са свързани с прехвърлянето на 100% от капитала му от досегашните акционери Марин Маринов и Надя Събева на „Родна земя холдинг“ АД на 13.02.2019 г., както и прехвърлянето на дял от 0.02% от „Родна земя холдинг“ АД на „Съгласие инс брокер“ ЕООД на цена 1.80 лв. Това прави невъзможно базирането на емисионната стойност на пазарната цена на акциите, доколкото липсват сделки от страна на инвеститори, различни от мажоритарния собственик „Родна земя Холдинг“ АД. Все пак цената на сключените на борсата сделки е взета предвид при определянето на емисионната стойност, като последната е по-висока с 11%.

## **9. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ НА ЕМИСИЯТА**

### **9.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КООРДИНАТОРИТЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

С решение на СД на Дружеството за Мениджър на Емисията е избран Инвестиционния посредник „Елана Трейдинг“ АД (**“Мениджър”**). Мениджърът ще изпълнява функции в съответствие с изискванията на българското законодателство и съгласно Договорът за посредничество, сключен между него и Емитента (**“Договор за посредничество”**).

Мениджърът се ангажира да приема заявки от инвеститорите за записване на Предлаганите акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на Предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане, съответно няма и няма да има лица, които ще поемат цялата или част от емисията.

### **9.2. ДЕПОЗИТАРНА ИНСТИТУЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ.**

Депозитарна институция за акциите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АД СИЦ е Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

### **9.3. ПЛАТЕЖЕН АГЕНТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ИЗПЛАЩАНИЕТО ОТ ЕМИТЕНТА ДИВИДЕНТИ**

Изплащането на гласуваните на ОСА дивиденди се извършва чрез Централен депозитар АД, с адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.



## **10. ПАЗАРИ**

### **10.1. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

След пласирането на емисията и непосредствено след вписването на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, ще бъде подадено заявление за регистрация на емисията и в ЦД, а впоследствие и за вписване на Предлаганите акции в съответния регистър, воден от КФН.

На следващ етап Дружеството ще подаде заявление до БФБ за допускане на Предлаганите акции за търговия на регулиран пазар. Сключването на сделки може да започне, считано от определена от Съвета на директорите на БФБ дата.

### **10.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС**

Към датата на този Документ, акциите на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, които са от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции се търгуват на Алтернативен пазар на БФБ (BaSe Market). Предлаганите акции от увеличението на капитала ще се търгуват на същия сегмент.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен БФБ.

### **10.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА**

Няма друга публична или частна подписка за акции от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с издаването на Предлаганите акции, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

### **10.4. ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ**

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които, като маркет-мейкъри по смисъла на [Правилата на БФБ](#), да осигуряват ликвидност на акциите чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“. Дружеството, както и акционерите му и Мениджърът на емисията, не са предвидили каквито и да е действия за ценовото стабилизиране на Предлаганите акции.

## **11. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Предмет на публично предлагане е емисия новоиздадени акции. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Към момента на изготвяне на настоящия Документ няма сключени споразумения за задържане (lock-up) от страна на настоящите акционери.

## 12. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Разходите, свързани с публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, са представени в следващата таблица. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството. Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 0.0013 лв. на акция при минимално записан размер на емисията и 0.0007 лв. при максимално записан размер на емисията и се поемат изцяло от „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ.

Таблица 4: Разходи на Емитента по настоящата емисия

Вид разходи (приблизителни)	Минимално увеличение	Максимално увеличение
Такса за потвърждение на проспекта от КФН	-	-
Такси към Централен Депозитар АД *	2 116	2 116
Публикуване и оповестяване на съобщения за публичното предлагане	800	800
Допускане за търговия на БФБ	500	500
Възнаграждение на инвестиционния посредник **	20 000	20 000
Вписване на увеличението на капитала в Търговски регистър	60	60
<b>Общо разходи</b>	<b>23 476</b>	<b>23 476</b>

\*Таксата за ЦД включва таксата за ISIN на емисията права, регистрацията на емисията права, такса за регистрация на новоемитираните акции, както и такси за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права и удостоверение за постъпили суми от продажба на права. Поради невъзможността на този етап да се прецени броя на бъдещите акционери, таксата за регистрация на новоемитираните акции е записана с нейната минимална стойност, а тази за емисията права – на база приблизителния брой акционери към датата на този Документ.

\*\*Възнаграждението на Инвестиционния посредник е за администриране и регистриране на емисията, включително изготвяне на всички части на Проспекта и комуникация със съответните институции, заети в процеса по публично предлагане на ценни книжа.

Не се дължат допълнителни годишни такси, свързани с настоящата емисия.

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).

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. 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. Очакваните разходи за Емитента са в размер на 23 476 лв.

## 13. РАЗВОДНЯВАНЕ (НАМАЛЯВАНЕ) СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

### 13.1. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (2.00 лв.) да е по-висока от балансовата стойност (1.204 лв.) на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаване на емисията. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на обикновените акции.

### 13.2. РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

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 %.

## 14. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 14.1. ЕКСПЕРТНИ ОТЧЕТИ

В настоящия Документ за предлаганите акции на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, изготвили Проспекта.

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена друга историческа финансова информация, освен информация от одитираните годишни финансови отчети за 2016 г., 2017 г. и 2018 г.

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори.

### 14.2. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Неодитиран отчет на Дружеството към 31 юни 2019г.](http://www.plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf)  
(www.plgbg.com/uploads/reports/470/8921113ae0f399e5d037a5c3aeaa6643.pdf);
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г.](http://www.plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf)  
(www.plgbg.com/uploads/reports/437/f404f910d6c5f75551d1af37be936ce7.pdf);
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г.](http://www.plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf)  
(www.plgbg.com/uploads/reports/387/60448e5342cb89ba5f22342b878f0903.pdf)
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2016г.](http://www.plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf)  
(www.plgbg.com/uploads/reports/342/f06fda0c9c6bb4b76b5e5d9e91863112.pdf);
- [Актуален устав](http://www.plgbg.com/uploads/reports/462/214ec5bb776aa785de247db2d3fe22e3.pdf) на Дружеството (www.plgbg.com/uploads/reports/462/214ec5bb776aa785de247db2d3fe22e3.pdf);
- [Закон за публичното предлагане на ценни книжа](http://www.fsc.bg/d.php?id=24400) (www.fsc.bg/d.php?id=24400);
- [Търговски закон](http://www.lex.bg/laws/ldoc/-14917630) (www.lex.bg/laws/ldoc/-14917630)
- [Закон за дружествата със специална инвестиционна цел](http://www.fsc.bg/d.php?id=21098) (www.fsc.bg/d.php?id=21098)
- [Правилник на „Централен Депозитар“ АД](http://www.csd-bg.bg/Dokument/NEWRULES_2017_1.pdf) (www.csd-bg.bg/Dokument/NEWRULES\_2017\_1.pdf);
- [Закон за пазарите на финансови инструменти](http://www.fsc.bg/d.php?id=24883) (www.fsc.bg/d.php?id=24883);
- [Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти](http://www.fsc.bg/d.php?id=24402) (www.fsc.bg/d.php?id=24402);
- [Правила на Българска фондова борса](http://www.bse-sofia.bg/bg/rules) (www.bse-sofia.bg/bg/rules);
- [Закон за особените залози](http://www.lex.bg/laws/ldoc/2133897734) (www.lex.bg/laws/ldoc/2133897734);
- [Граждански процесуален кодекс](http://www.lex.bg/laws/ldoc/2135558368) (www.lex.bg/laws/ldoc/2135558368);
- [Наредба № 38](http://www.fsc.bg/d.php?id=16638) на КФН (www.fsc.bg/d.php?id=16638).

### 14.3. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат настоящия Документ за предлаганите акции, както и Регистрационния документ и Резюмето, части от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на акции на „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, посочените по-горе като препратки документи, както и допълнителна информация за Дружеството и за Предлаганите акции от електронните страници на Емитента [www.plgbg.com](http://www.plgbg.com) и на Мениджъра [www.elana.net](http://www.elana.net), както и на интернет страниците на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) и БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)).

„Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ, в качеството му на емитент на Предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Представяващите „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Документа за ценните книжа, съответства на фактите и че в документа 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 в края на Документа, че Проспектът 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.

Долуподписаните лица, в качеството си на членове на СД на Дружеството, с подписите си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

За „Пълдин Пропъртис Инвест“ АДСИЦ:



---

СВЕТОСЛАВ ЯНЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



---

БИСЕР ЛОЗЕВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР