

ПРОСПЕКТ

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ

Вид на предлаганите ценни книжа: обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми

Брой на предлаганите ценни книжа: 200 000

Емисионна цена за една акция: 1,00 лев

ISIN код на емисията: BG1100024238

Проспектът за първично публично предлагане на акции от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ („Дружеството“, „Емитентът“) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ <номер/дата>.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ, СЪГЛАСУВАНОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за първично публично предлагане на акции на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети.

24.06.2024 г.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент – „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ

Адрес: гр. София, жк. Дървеница, Илия Димушев 1Б, ет. партер

Телефон: + 359 887 532 074

Ел. поща: office@tetradinvest.com

Сайт: <http://www.tetradinvest.com/>

Лице за контакт: Димитър Бойчев Начев, изпълнителен директор, 09.00 – 17.30 ч.

Инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД

Адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73

Телефон: + 359 2 986 09 11

Ел. поща: office@focalpoint.bg

Сайт: www.focalpoint.bg

Лице за контакт: Диан Христов Димов, прокурист, 09.00 – 17.30 ч.

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството - <http://www.tetradinvest.com/> и на страницата на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД - www.focalpoint.bg

Дружеството и упълномощеният ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж Раздел II Рискови фактори от настоящия Проспект.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ	8
ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	15
РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА	15
РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА	18
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ.....	19
РАЗДЕЛ 4. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ.....	22
ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	25
РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.....	25
Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ и Декларация от тях.	25
Точка 1.2. Декларации и доклади на експерти	25
Точка 1.3. Използвана информация от трети страни	26
Точка 1.4. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129.....	26
РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	26
Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента	26
Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори	26
РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА	26
РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	26
Точка 4.1. Фирма и търговско наименование	26
Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код.....	26
Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване	26
Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти	27
РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	27
Точка 5.1. Основни дейности	27
Точка 5.2. Основни пазари	28
Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента.....	28
Точка 5.4. Стратегия и цели	28
Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси	29
Точка 5.6. Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция.....	29
Точка 5.7. Инвестиции	29
РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	30
Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента.....	30

Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента	30
РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	31
Точка 7.1. Финансово състояние	31
Точка 7.2. Оперативни резултати	32
РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	32
Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента	32
Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента	32
Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	33
Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента	33
Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите	34
РАЗДЕЛ 9. НОРМАТИВНА СРЕДА	34
РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	37
Точка 10.1. Описание на тенденциите	37
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента	37
РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	43
РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	43
Точка 12.1. Ключови лица	43
Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав	48
РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	48
Точка 13.1. Изплатени възнаграждения	48
Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения ...	49
РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	49
Точка 14.1. Мандати	49
Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия	49
Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента	49
Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление	49
Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление	50
РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ	50
Точка 15.1. Брой служители	50
Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции	50
Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента	50

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	50
Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери.....	50
Точка 16.2. Разни права на глас	51
Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента.....	51
Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента	51
РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	51
РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	52
Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди	52
Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация.....	52
Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди	52
Точка 18.4. Проформа финансова информация	53
Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите.....	53
Точка 18.6. Правни и арбитражни производства	54
Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.....	54
РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	54
Точка 19.1. Акционерен капитал.....	54
Точка 19.2. Учредителен акт и устав.....	54
РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	57
РАЗДЕЛ 21. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар.....	57
Точка 21.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.....	57
Точка 21.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.....	57
Точка 21.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи	58
Точка 21.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти	59
Точка 21.5. Информация за придобитите недвижими имоти:	60
Точка 21.6. Данни за банката-депозитар	61
Точка 21.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС	62
Точка 21.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти.....	63
Точка 21.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството	64
Точка 21.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава.....	64

Точка 21.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти	64
РАЗДЕЛ 22. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	65
ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980	65
РАЗДЕЛ 1. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	65
Точка 1.1. Декларация за оборотния капитал	65
Точка 1.2. Капитализация и задлъжнялост	65
Точка 1.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането	66
Точка 1.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.....	66
РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ.....	67
Точка 2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“)	67
Точка 2.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа.....	67
Точка 2.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма	67
Точка 2.4. Валута на емисията ценни книжа.....	67
Точка 2.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права.....	68
Точка 2.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	71
Точка 2.7. Очаквана дата на емитиране	71
Точка 2.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа .	71
Точка 2.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения	72
Точка 2.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година	72
Точка 2.11. Ефект на данъчно законодателство	72
РАЗДЕЛ 3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИ	74
Точка 3.1 Условия и прогнозен график на предлагането	74
Точка 3.2. План на разпространение и разпределение.....	81
Точка 3.3. Цена	82
Точка 3.4. Пласиране и поемане на емисии	82
РАЗДЕЛ 4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ	83
Точка 4.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа	83
Точка 4.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас	83

Точка 4.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас	83
Точка 4.4. Маркет мейкъри	83
Точка 4.5. Стабилизация	83
Точка 4.6. Записване, превишаващо по размер подписката.....	84
РАЗДЕЛ 5. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА	84
Точка 5.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа.....	84
Точка 5.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа	84
Точка 5.3. Продажба от основни акционери	84
Точка 5.4. Споразумения за задържане	84
РАЗДЕЛ 6. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО	84
Точка 6.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането	84
РАЗДЕЛ 7. РАЗВОДНЯВАНЕ	85
РАЗДЕЛ 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	86
Точка 8.1. Консултанти по емисията.....	86
Точка 8.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация	86
ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СОБСТВЕНОСТ НА „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ	93

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

A1. Наименование и ISIN на ценната книга

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG1100024238.

A2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е дружество вписано в ТР, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 207612201. Данни за контакт: Димитър Бойчев Начев, изтълнителен директор

Седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б, ет. партер
Адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б, ет. партер;
Телефон: 0887532074; e-mail: office@tetradeinvest.com; сайт: <http://www.tetradeinvest.com/>

A3. Идентификационни данни и данни за контакт с упълномощения инвестиционен посредник

Инвестиционният посредник, който ще обслужва увеличението на капитала, е ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, ЕИК 121712048, данни за лице за контакт: Диан Христов Димов, прокурис

Седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73;
Телефон: +359 2 986 09 11; e-mail: office@focalpoint.bg; сайт: www.focalpoint.bg

A4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта

Комисия за финансов надзор, адрес: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел. + 359 2 9404 999, www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

A5. Дата на потвърждаване на проспекта

Проспектът е потвърден от КФН на <дата> с Решение <номер/дата> на КФН.

A6. Предупреждения

Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в акции следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в акции следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюме, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в акции.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

B1. Кой е емитентът на ценните книжа?

Емитент на ценните книжа е „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. Седалището и адресът на управление на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ са: гр. София, район „Студентски“, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 5. Идентификационен код на правен субект (LEI код) на Емитента: 9845006839C202F79B85.

B2. Основна дейност

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем или продажбата им.

B3. Основни акционери и отношение на контрол

Лица, които притежават 5% или над 5% от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, са както следва:

- „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД - притежава пряко 475 000 акции, представляващи 95.00% от капитала и съответно от правата на глас в ОСА на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Съдружници в „Те-Трейд Груп“ ООД са Димитър Бойчев Начев и Радослав Златков Марчев, всеки от които притежава 50 на сто от капитала на „Те-Трейд Груп“ ООД. Няма юридически или физически лица, които притежават непряк контрол в Емитента чрез „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД.
- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД притежава пряко 25 000 акции, представляващи 5.00% от капитала

и съответно от правата на глас в ОСА на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Съдружници в дружеството са: „ЕНЕРГИЙН“ ЕООД, „Уелфеър Инвестмънтс“ АД, „Ди Ти Ай Солюшънс“ ООД, Мариана Георгиева Георгиева и „Ди Еф Ес Риъл Истейт“ ЕООД, ЕИК 202076447, всеки с размер на дяловото участие 2 500 лв. Управител е Яна Любомирова Григорова. Няма юридически или физически лица, които притежават непряк контрол в Емитента чрез „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД. Няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко 5% или над 5% от капитала на Емитента или които притежават непряк контрол в емитента, съгласно чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.

Б4. Информация за основните управляващи директори на Емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ има едностепенна система на управление с трима членове, както следва:

Димитър Бойчев Начев – член на СД и Изпълнителен директор

Радослав Златков Марчев – член на СД

Галина Петрова Димитрова-Георгиева – независим член на СД

Б5. Информация за законово определените одитори на Емитента

Емитентът няма определен одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2023 г., доколкото той отговаря на изключението, определено с чл. 37, ал. 2 от Закона за счетоводството и неговите финансови отчети не подлежат на задължителен финансов одит. Независимо от това, намеренията на ръководството на Дружеството са да предложи на първото редовно ОСА избор на независим одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Емитента за 2024 г.

Б6. Информация за банката депозитар на Емитента

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление град София, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, телефон: 070010117, e-mail: custody@teximbank.bg. „Тексим Банк“ АД е регистрирана с решение на Софийски градски съд, Фирмено отделение, ф.д. № 24103 от 1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4542, т. 89, стр. 180, с ЕИК 040534040, Лицензия за извършване на банкова дейност № Б 27 издаден от БНБ и актуализиран със заповед на БНБ № РД22-2268 от 16.11.2009 г.

Б7. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Емитентът е ново дружество, което е учредено на 25.09.2023 г. и вписано в ТР на 24.11.2023 г. Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. Финансовата информация, включена в настоящия Проспект, е базирана на изготвения годишен финансов отчет (неодитиран) към 31.12.2023 г., който е приложен към Проспекта и включва: Отчет за финансовото състояние; Отчет за доходите; Отчет за паричните потоци; Отчет за промяната в собствения капитал и Пояснителни бележки. Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като няма такива.

Следващите таблици показват финансовото състояние на дружеството, неговите приходи, разходи и финансов резултат от вписването му в ТР към Агенция по вписванията на 24.11.2023 г. до 31.12.2023 г.

Активи и пасиви, хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
Текущи активи	
Предоставени аванси	451
Парични средства в безсрочни депозити	48
Общо текущи активи	499
Текущи пасиви	
Общо текущи пасиви	5
Собствен капитал	
Записан капитал	500
Текуща загуба	-6
Общо собствен капитал	499
Приходи и разходи, хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
Нетни приходи от продажби	0
Разходи за външни услуги	-3
Разходи за възнаграждения	-4
Нетни парични потоци, хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-450
Нетни парични потоци от финансова дейност	500
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	48

Б8. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане, е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството и рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от

дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Б9. Ключови рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти
- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
- Регулаторен риск
- Рискове, свързани с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране
- Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦ
- Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди
- Риск, свързан с намаляване размера на наемите
- Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти
- Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида, класа, ISIN код, валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа

Предмет на публично предлагане са 200 000 обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка, от задължителното първоначално увеличение на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Акции от тази емисия са с ISIN код BG1100024238 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции са деноминирани в български лева (BGN).

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Право на дивидент

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата за финансовата година, формирана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба.

Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният 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.

Право на глас

ОСА включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва на ОСА и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то 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. Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на Дружеството не предвижда издаването на акции, даващи особени права и привилегии на притежателите им, включително такива за преференциално закупуване на акции.

Допълнителни права, които дават акциите

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.

Права на миноритарните акционери

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. 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 членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Акционери, които 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 събранията.

Ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

Редът за удовлетворяване на вземанията в случай на обявяване на Дружеството в несъстоятелност е определен в чл. 722, ал. 1, т. 1-12 от ТЗ, както следва: 1. вземания, обезпечени със залог или ипотека, или заповест или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението; 2. вземания, заради които се упражнява право на задържане - от стойността на задържания имот; 3. разноски по несъстоятелността; 4. вземания, произтичащи от трудови правоотношения, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 5. издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; 6. публично правни вземания на държавата и общините, като данъци, мита, такси, задължителни осигурителни вноски и други, възникнали до датата на решението за откриване на производство по несъстоятелност; 7. вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност и неплатени на падежа; 8. останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; 9. след пълно удовлетворяване на останалите кредитори - вземания произтичащи от законна или договорна лихва върху необезпечено вземане, дължима след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност; отпуснат на длъжника кредит от съдружник или акционер; безвъзмездна сделка; разноските на кредиторите във връзка с тяхното участие в производството по несъстоятелност, с изключение на разноските по чл. 629б от ТЗ. Едва след пълно удовлетворяване на кредиторите в посочената поредност, останалите суми (ако има такива) се разпределят между притежателите на капиталови инструменти, като първо се удовлетворяват притежателите на привилегироваи капиталови инструменти.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилата на БФБ. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката - предмет на нареждането, представява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Политика по отношение на дивидентите

Съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за финансовата година като годишен дивидент, като при определяне на печалбата на разпределяне се прилагат корекциите съгласно чл. 29, ал. 3 от същия закон. За историческия финансов период, обхванат от настоящия проспект, Дружеството не е разпределяло дивидент.

В2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

При успешно приключване на публичното предлагане, т.е. ако бъде записана поне една нова акция, Емитентът ще извърши необходимите процедури за допускането на акциите за търговия на Основния пазар на БФБ, сегмент „Дружества със специална инвестиционна цел“. Борсовата търговия ще може да започне на определената от СД на БФБ дата. Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на други регулирани пазари освен организираниите от БФБ. „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на пазар за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия.

В3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в акции е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на акциите
- Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа
- Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента
- Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции
- Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

Г1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и на основание взето решение от Учредителното събрание на акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ, проведено на 25.09.2023 г. На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦДС, при първоначалното увеличаване на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ се издават права. При първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 194 ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за търговия на регулиран пазар.

Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ. Дружеството предлага 200 000 (двеста хиляди) броя нови акции с номинална стойност от 1 (един) лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 700 000 (седемстотин хиляди) лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 28,57 % от капитала на Дружеството след увеличението му. Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъде записана и платена поне една нова акция, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 1 (един) лв.

Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, общо срещу 200 000 (двеста хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 200 000 (двеста хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лв.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е права/акции – 1/1.

Начало на продажба (търговия) на правата и записване на акциите: началната дата за продажба (търговия) на правата и записването на акциите е най-рано първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни, считано от по-късната от двете дати - публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, като конкретният брой дни ще бъдат уточнени в съобщенията по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което се очаква да бъде публикувано около 20.06.2024 г.

Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около 1 юли 2024 г.

Краен срок за продажба на правата: Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 20 (двадесет) работни дни, считано от началната дата по предходната точка (около 22 юли 2024 г., според очакванията).

Съгласно правилника на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата: Продажбата на правата съгласно чл. 13, ал. 3, изречение второ и ал. 6 от ЗДСИЦДС, както и търговията с права, се извършва на БФБ в съответствие с изискванията на закона и борсовия правилник. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на заявки за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

Краен срок за записване на акции: Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС, чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от деня, в който изтича срока за продажба на права (очаквано около 30 юли 2023 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Условия и ред за записване на акциите

Записването на акции се извършва от притежателите на права чрез подаването на заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република

- България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУАСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

Сума и процент на непосредственото разводняване на капитала, произтичащо от предлагането

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция (1.00 лв.) да е еднаква с балансовата стойност (1.00 лв.) на една акция, към момента на вземане на решението за увеличаване на капитала. Към последния изготвен финансов отчет на Емитента, балансовата стойност на акциите е 0.988 лв. Това обстоятелство не предполага разводняване по отношение балансова стойност на обикновените акции.

При минимален брой записани акции (1 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.959 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 2.94 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението, т.е. в този случай ще е налице ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция. При максимален брой записани акции (200 000 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.971 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 1.72 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението и също се наблюдава ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция.

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, няма да развонди участието си. При максималното предвидено увеличение на капитала, разводняването ще е – 28.57 %.

Разходи по емисията

Приблизителни разходи по емисията

Услуга	Приблизителен разход/лв.
Такса на КФН за потвърждаване на проспект	5 000 лв.
Такси на ЦД	3 185 лв.
- ISIN, CFI и FISN кодове на акциите	270 лв.
- ISIN, CFI и FISN кодове на правата	275 лв.
- Регистрация на емисията права	1 320 лв.
- Регистрация на новите акции	1 320 лв.
Допускане до търговия на БФБ	2 400 лв.
- Допускане до търговия на емисия права	1 200 лв.
- Допускане до търговия на акциите	1 200 лв.
Такса за угълномощения ИП	4 000 лв.
ОБЩО	14 585 лв.

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на Емисията.

Г2. Защо е съставен този проспект?

Настоящото първо (първоначално) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и съгласно решението на Учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 185 415 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, по-специално за закупуване на още недвижими имоти. Дружеството вече е сключило предварителен договор на покупка на недвижим имот, находящ се в гр. София и представляващ 342/410 идеални части от поземлен имот с обща площ от 3 028 кв. м. Намеренията на ръководството на емитента са да използват основната част от приходите по предлаганата емисия акции за закупуване на останалата част от идеалните части на недвижимия имот, предмет на предварителен договор за покупка, като по този начин Дружеството ще притежава всички 3 028 кв. м. от него. В допълнение, част от приходите от емисията акции ще бъде използвана за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за допълнителни оборотни средства. Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с предлагането.

ЧАСТ ПЪРВА. РИСКОВИ ФАКТОРИ.

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството и рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в Дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

РАЗДЕЛ 1. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти

Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти, в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, СД се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това СД ще привлече по подходящ начин и задържи необходимия брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „Те-Трейд Инвест“ АДСИЦ да се наложи в бранша.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти.

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Емитента активи променя нетната стойност на активите на една акция. Част от реализираните от „Те-Трейд Инвест“ АДСИЦ приходи ще са от продажба на придобитите от него имоти. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би намалил капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху

размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента. През последните години се забелязва повишен апетит за риск, подкрепян от сравнително ниските лихвени равнища в страната. Доколкото лихвените равнища в страните от Еврозоната се повишават и се наблюдава известен спад в сектора на недвижимите имоти, съществува риск текущата тенденция в страната да бъде повлияна от международната конюнктура.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

За постигане на инвестиционните цели на Емитента от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на СД и на ключови служители. Към момента емитентът има силно ограничен на брой персонал, а основна част от оперативната дейност ще се осъществява от трети лица по чл. 27, ал. 4 ЗДСИЦДС, с което влиянието на тези две групи рискове е минимизирано.

Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Върху дейността на Дружеството оказват съществено влияние, както законодателството в областта на търговията с ценни книжа (ЗППЦК, ЗДСИЦДС, наредби на КФН и европейски регламенти и др.), така и законодателството, регулиращо строителството и покупко-продажбата на недвижими имоти (земи и сгради, включително обособени части от сгради), предвид което резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

Осъществявайки дейността си съгласно ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да изпълняват редица нормативни изисквания. В случай че Емитентът не приведе дейността си в съответствие изискванията на ЗДСИЦДС, съществува риск от възможност лицензът му за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел да бъде отнет от КФН.

Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което, от своя страна, би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от конкуренти. Това би могло да повлияе върху

бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

Риск, свързан с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС (трети лица)

Дружеството е задължено по закон да възложи извършване на строежи и подобрения по притежаваните имоти на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Емитентът може да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. В тази връзка, изпълнението на договорните задължения от страна на третите лица ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на третите лица СД ще се ръководи от историята, репутацията, професионалната квалификация и опита на третите лица и ръководния им персонал.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят не по-малко от 90% от печалбата за финансовата годината, определена по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Член 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Следователно, мениджмънтът трябва стриктно да планира и управлява входящите и изходящите парични потоци, така че Дружеството да разполага с достатъчно парични средства, за да може да изплати дължимия дивидент. Един от факторите, които биха могли да предизвикат проблеми с ликвидността, е използването на дългово финансиране, което натоварва допълнително компанията с плащания, свързани с обслужването на този дълг. Друг фактор, който влияе на ликвидността, са вземанията на Емитента и това колко успешно той ще успява да ги събира. За тази цел дружеството ще прилага стриктна и консервативна политика при управление на вземанията.

Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус. Като публично дружество Емитентът ще следва да спазва законовите изисквания за сделки със свързани лица, респективно заинтересовани лица и да получи овластяване от ОСА за осъществяване на сделки, попадащи в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК.

Риск от промяна в акционерната структура

Към датата на настоящия Проспект на ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на промяна в акционерната структура, в резултат на която се преминават посочените в ЗППЦК прагове (чл. 145 и сл. ЗППЦК), инвестиционната общност и регулаторът ще бъдат уведомени за това. Същевременно при значителна промяна в акционерната структура ще възникне задължение за новия мажоритарен акционер да отправи търгово предложение към останалите акционери, спазвайки изискванията на ЗППЦК и приложимите наредби на КФН, с което в максимална степен ще бъдат защитени интересите на инвеститорите.

РАЗДЕЛ 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ЕМИТЕНТЪТ ОПЕРИРА

Риск, свързан с намаляване размера на наемите

Намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, респективно на неговата печалба. При равни други условия, това ще окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от Емитента.

Риск, свързан с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

Недвижимите имоти се категоризират като по-неликвидни активи, за които е характерно, че сделките с тях се осъществяват по-трудно, отнемат повече време и са съпътствани от сравнително високи транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Емитента, е свързан с вероятността от реализиране на загуби в случай на необходимост от бърза продажба на активи. Освен това поради слабата ликвидност на този клас активи, Емитентът ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда в следствие на възникнали промени в икономическите, правните, политическите и други условия. Това, от своя страна, поражда риск от реализиране на загуби като няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Рискове свързани с конкурентната среда

Дружеството осъществява дейността си в бранш с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие. Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните години предизвиква започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години. В резултат на тези развития бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Увеличаването на конкуренцията може да има отражение върху инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на реализираните от него печалби, съответно пазарен дял и понижена конкурентоспособност.

Рискове при отдаването под наем

Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежавани от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвижданите. Това, от своя страна, ще има негативен ефект върху приходите от наеми, генерирани от Дружеството, а оттам – и на цялостната му рентабилност. Причина за това могат да са както влошената обща пазарна обстановка, която да влияе негативно на бизнес активността и търсенето на офисни и търговски площи, така и фактори, които са специфични за конкретен географски регион, в който Дружеството оперира (като конкуренцията на местно ниво например).

Риск, свързан с увеличаване на цените на строителството

Подобно увеличение се наблюдава, когато инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Доколкото предметът на дейност на Дружеството включва извършване на строежи и подобрения в тях, повишението на цените на строителството в тези случаи ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството.

Контрагентен риск

В своята дейност по инвестиции в недвижими имоти Емитента ще поддържа

взаимоотношения с различни контрагенти. Съществува риск насрещната страна да не изпълни своите договорни задължения – да не извърши строителството в срок, да не заплати наем в срок и т.н. Емитентът ще се стреми да минимизира тези рискове, от една страна чрез подбор на страните, с които влиза в договорни отношения и от друга – чрез включването на клаузи в договорите, които да възпрат насрещните страни от неизпълнение и да компенсират негативите върху Емитента, ако такова неизпълнение настъпи.

Риск, свързан с бъдещо използване на дългово финансиране

Възможно е Емитентът да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигации. Това може да изложи Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти, като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някои от планираните ефекти за Дружеството.

Риск, свързан с повишаване на застрахователните премии

В случай че дружеството застрахова притежаваните от него имоти, увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Емитента. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Риск от загуби, непокрити от застраховки

Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото е икономически неоправдано поради високите премии, които следва да се заплатят (напр. риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Емитентът ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Ценови риск

След допускането до регулиран пазар, цената на акциите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на акции на борсата, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на акциите може да нараства или намалява. Рискът за акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните акции като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар, са свързани с ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, 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.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на акциите

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ през определен период от време. При липса на активна търговия и слаб интерес към акциите на Дружеството, цената им може да се понижи, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа.

Валутен риск

Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро: 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна. Като се има предвид дългосрочната национална стратегия за присъединяване към Еврозоната, очакванията са за стабилна институционална подкрепа за запазване на валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Риск за цената, породен от значителни сделки с акции на Емитента

Ако значителен брой от акциите се предложат за продажба, борсовата цена на акциите може да се понижи. Такива продажби могат също да изправят „ТЕ-ТРЕЙД

ИНВЕСТ” АДСИЦ пред затруднения да издава нови акции в бъдеще, когато и на каквато цена Дружеството смята за подходяща. По тази причина значимостта на този рисков фактор може да бъде определена като висока.

Риск от разводняване при бъдещо финансиране чрез издаване на акции

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. С изключение на настоящото, първоначално увеличение на капитала на Емитента по реда на ЗДСИЦДС, съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до „разводняване” на текущото им участие в „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ, т.е. техният дял в Дружеството ще се намали.

Инфлационен риск

Проявлението на инфлационния риск за акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ 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. Няма гаранции за инвеститорите в акции на Емитента, че тяхната инвестиция ще представлява реална защита срещу инфлацията.

Риск от волатилност на цената на акциите

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 и др.), така и външни фактори извън контрола на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ, 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.

Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, неговите служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на

решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на ЦД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

РАЗДЕЛ 4. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в посоките на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск увеличава вероятността за неблагоприятни и резки промени във водената от правителството дългосрочна политика, в чийто резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес средата и инвестиционния климат. При липса на ясно парламентарно мнозинство ще бъде трудно приемането на заявленията от правителството законодателни промени, подпомагащи дейността на бизнеса.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на Република България. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Към датата на проспекта кредитните агенции дават стабилни оценки на страната ни благодарение на стабилната фискална политика. Актуалните данни от Международните рейтингови агенции са следните:

Агенция	Дата	Чуждестранна валута		Местна валута		Перспектива
		Краткосрочен	Дългосрочен	Краткосрочен	Дългосрочен	
Standard & Poor's	24.11.2023	A-2	BBB	A-2	BBB	Положителна
Fitch	27.10.2023	F2	BBB	-	BBB	Положителна
Scope Ratings	21.07.2023	S-2	BBB+	-	-	Положителна
Moody's	3.02.2023	Baa1	Baa1	Baa1	Baa1	Стабилна

Източник: Министерство на финансите, <http://www.minfin.bg/bg/page/69>

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаляване на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. По данни на НСИ от 15.01.2024 г. индексът на потребителските цени през декември 2023 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основните чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на материалите, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

Данъчен риск

Данъците, дължими от търговските дружества в България, включват корпоративен данък, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. От определящо значение за финансовия резултат на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ е запазването на текущия данъчен режим. Понастоящем печалбите на дружествата със специална инвестиционна цел в България не се облагат с корпоративен данък, като те са задължени да разпределят минимум 90% от годишния си преобразуван положителен финансов резултат под формата на дивидент.

Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика..

Нормативен риск

Нормативният риск е вероятността от неочаквани промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и др., в резултат на което систематичният нормативен риск за всички български дружества, включително и Емитента, е относително висок.

Риск от безработица

Рискът, свързан с безработицата, е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката), в резултат на спада при търсенето на труд. Повишената безработица води до намаляване на търсенето, което, от своя страна, има негативен ефект върху деловите субекти и по този начин оказва натиск върху тяхната платежоспособност и това намира отражение върху деловите им отношения с Емитента. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

По данни на НСИ общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. е 2 920.6 хил. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 г. броят на заетите намалява с 2.0%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.1%, като при мъжете този дял е 59.6%, а при жените - 47.2%. Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. са 128.6 хил. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 г. броят на безработните се увеличава с 13.0 хил., или с 11.2%. Коефициентът на безработица е 4.2% (при 3.7% през четвъртото тримесечие на 2022 г.).

Форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени и терористични актове могат да оказват значително негативно влияние върху бизнеса на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова инвестиционните си имоти по оптимален като цена-покритие начин.

Неблагоприятно влияние оказва към момента войната в Украйна, доколкото двете воюващи страни са едни от най-големите производители на материали, не само в региона, но и в света, в частност метали, битум и производни на нефта използвани в строителството. Продължаването на военните действия и наложените значителни санкции върху Руската Федерация може да окаже съществено негативно действие на веригите на доставки в строителния сектор, което може да има съществено отрицателно въздействие върху отрасъла, в който оперира Дружеството.

ЧАСТ ВТОРА. Информация съгласно Приложение 1 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

РАЗДЕЛ 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН.

Точка 1.1. Лица, отговарящи за информацията в Проспекта, изготвен като единен документ и Декларация от тях.

Лицето, изготвило настоящия проспект, е Димитър Бойчев Начев – изпълнителен директор и член на СД. Димитър Бойчев Начев декларира, че доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в проспекта, съответства на фактите и че в проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл. Димитър Бойчев Начев носи отговорност информацията в този проспект да отговаря на изискванията на Приложение 1 и Приложение 11 на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, както и на изискванията на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Димитър Бойчев Начев, Радослав Златков Марчев и Галина Петрова Димитрова-Георгиева, в качеството им на членове на СД на Емитента отговарят за верността и пълнотата на информацията в проспекта. Димитър Бойчев Начев, Радослав Златков Марчев и Галина Петрова Димитрова-Георгиева, в качеството им на членове на СД на Емитента отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в проспекта.

Индивидуалният годишен финансов отчет на Емитента за 2023 г. е изготвен от Прайм Бизнес Консултинг АД, ЕИК 206921942, представлявано от Силвия Ивайлова Йорданова, в качеството ѝ на лице, изготвило счетоводните отчети на дружеството.

Прайм Бизнес Консултинг АД със седалище и адрес на управление гр. София, район Слатина, Стоил Войвода 2, вх. А, ет. 3, ап. 9 отговаря солидарно с членовете на СД на Емитента, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от ЗС, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в съставените от него финансови отчети на Емитента. С декларацията си в края на проспекта, Силвия Ивайлова Йорданова, представляващ дружеството Прайм Бизнес Консултинг АД, декларира, че доколкото ѝ е известно, съдържащата се в проспекта информация е вярна и пълна.

Точка 1.2. Декларации и доклади на експерти

В настоящия проспект не е включена декларация, дадена от лице в качеството му на експерт. В настоящия Проспект не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладът на оценителя на недвижимите имоти – предмет на предварителен договор за покупка от 24.11.2023 г. от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, който доклад е приложение към Проспекта.

Дружеството, оценител на недвижимите имоти, заверило оценката на недвижимия имот, информация за който е представена в проспекта, е „Апис трейд“ ЕООД, с ЕИК 130187820 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Кирил и Методий № 88, вх. А, ет. 5, ап. 9. Пазарната оценка на недвижимия имот - предмет на предварителен договор за покупка от Емитента към 22.11.2023 г., е изготвена за „Апис трейд“ ЕООД от Деян Георгиев Цонев, оценител притежаващ лиценз за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – рег. № 100100600 от 14.12.2009 г. Оценителят на недвижимите имоти, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

Няма декларация или доклад, които да са изготвени по искане на Емитента за целите на настоящия Проспект.

Точка 1.3. Използвана информация от трети страни

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ потвърждава, че информацията, с източник от трети страни, като оценителя на недвижимите имоти, информацията от НСИ, БНБ, МФ и Агенцията по вписванията, е точно възпроизведена и че доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Точка 1.4. Декларация по Регламент (ЕС) 2017/1129

Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение № от 2024 г.

Комисията за финансов надзор одобрява проспекта единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на проспекта. Това одобрение не следва да се разглежда като потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия проспект.

Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

РАЗДЕЛ 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Точка 2.1. Данни за одиторите на емитента

Емитентът няма определен одитор, който да провери годишния финансов отчет за 2023 г., доколкото той отговаря на изключението, определено с чл. 37, ал. 2 от Закона за счетоводството и неговите финансови отчети не подлежат на задължителен финансов одит. Независимо от предходното, намеренията на ръководството на Дружеството са да предложат на първото редовно ОСА избор на независим одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Емитента за 2024 г.

Точка 2.2. Причини за напускане, отстраняване или промяна на одитори

Не е приложимо.

РАЗДЕЛ 3. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА

Основните рискове, свързани с Емитента, са изложени в Част Първа на Проспекта.

РАЗДЕЛ 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 4.1. Фирма и търговско наименование

Фирмата и търговското наименование на Емитента са идентични – „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“.

Точка 4.2. Място на регистрация, регистрационен номер и идентификационен код

Място на регистрация на Емитента е Република България, гр. София. Дружеството е регистрирано в ТР под ЕИК 207612201.

Идентификационният код на правния субект (ИКПС) е 9845006839C202F79B85.

Точка 4.3. Дата на учредяване, продължителност на съществуване

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ е учредено на учредително събрание за учредяване на

акционерно дружество, проведено на 25.09.2023 г. и е вписано в ТР към Агенция по вписванията на 24.11.2023 г. Дружеството е учредено за неопределен срок.

Точка 4.4. Седалище, правна форма, законодателство, адрес и контакти

Емитентът е учреден в Република България, като неговото седалище е в гр. София. Адресът му на управление е район Студентски, ж.к. Дървеница, ул. Илия Димушев № 1Б, ет. Партер.

Правната форма на Емитента е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ) по смисъла на ЗДСИЦДС. Дружеството е учредено и функционира съгласно законодателството на Република България.

Телефон: +359 887 532 074, Интернет страница: www.tetradeinvest.com.

Инвеститорите следва да отчитат, че информацията на уебсайта на Дружеството не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена изрично чрез препратка в проспекта.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

Точка 5.1. Основни дейности

Точка 5.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности

Предметът на дейност на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно ЗДСИЦДС Дружеството не може да извършва търговски сделки, различни от описаните в чл. 5, ал. 1 ЗДСИЦДС и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон. Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

В първоначалния етап на съществуването си Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от покупко-продажба на недвижимите имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери. След като набере заложения в стратегията си капитал, Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Точка 5.1.2. Информация за значителните нови продукти/или услуги, които са били въведени

Дейността на Дружеството е строго регламентирана. Дружеството не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не осъществява дейност

по разработване на нови продукти или услуги.

Точка 5.2. Основни пазари

Инвестиционната политика на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще е насочена към инвестирането в недвижими имоти, от които Дружеството ще реализира основната част от приходите си. Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и на Устава. Уставът на Емитента предвижда придобиване на имоти, находящи се единствено на територията на Република България. С оглед на това Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Основният пазар, на който Дружеството функционира, е Република България с оглед на законовата регулация и факта, че към момента разрешените съгласно Устава инвестиции са ограничени само до територията на страната.

Точка 5.3. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е новоучредено дружество и от датата си на вписване в ТР към Агенция на вписванията – 24.11.2023 г. е сключило предварителен договор за покупка на недвижим имот, представляващ 342/410 идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди.

Точка 5.4. Стратегия и цели

Съгласно чл. 5 от Устава, Дружеството инвестира в недвижими имоти, като съгласно чл. 6 Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България и може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Съгласно чл. 5, ал. 4 от ЗДСИЦДС и чл. 7 от Устава, Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Съгласно чл. 8 от Устава, инвестиционните цели на Дружеството са, както следва:

- Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.
- Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти, с цел последващата им продажба или експлоатация.
- Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Точка 5.5. Информация относно степента, до която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси

Емитентът не е зависим от патенти и лицензии с изключение на лиценза за дружество със специална инвестиционна цел от КФН, за получаването на който е подал заявление и документи, заедно с настоящия Проспект.

Съгласно ЗДСИЦДС Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са разрешени от същия закон.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС, дружествата със специална инвестиционна цел не могат да осъществяват пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти. За тази цел те възлагат посочените дейности на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности (трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Дружеството със специална инвестиционна цел може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

В тази връзка „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е сключило с „Прайм Бизнес Консултинг“ АД договор за възлагане на дейности (трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). Информация за съществените условия по договора с посоченото дружество е представен в РАЗДЕЛ 21.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ няма зависимост от други патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси, освен вече споменатите.

Точка 5.6. Основанията за декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Емитентът не е правил декларации във връзка неговата конкурентна позиция.

Конкуренти на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще са другите български дружества със специална инвестиционна цел и дружествата, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем на недвижими имоти. Отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната, Дружеството ще функционира в силно конкурентна среда.

Точка 5.7. Инвестиции

Точка 5.7.1. Съществени инвестиции, извършени от Емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е новоучредено дружество. Към датата на Проспекта, Дружеството няма направени инвестиции и придобити недвижими имоти.

Точка 5.7.2. Съществени инвестиции в процес на осъществяване от Емитента

На 24.11.2023 г. Емитентът е сключил предварителен договор със свързаното лице „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД (предвид факта, че и двете страни са представлявани от Димитър Бойчев Начев) за покупка-продажба на недвижим имот, съгласно който се задължава купи 342/410 идеални части от следния недвижим имот, а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина”, с площ по кадастрална скица от 3028 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди.

Съгласно условията на предавателния договор, покупната стойност на гореописания имот е 475 хил. лв., от които Дружеството е заплатило авансово 450 хил. лв., която сума представлява собствени средства на Емитента от направените вноски в капитала при неговото учредяване. Срокът за сключване на окончателния договор е 30.06.2024 г.

Точка 5.7.3. Съвместни предприятия, в които Емитентът притежава дял от капитала

Дружеството не участва в капитала на други предприятия.

Точка 5.7.4. Проблеми във връзка с опазването на околната среда

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ ще спазва всички изисквания и разпоредби на екологичното законодателство и към момента няма екологични проблеми, които да оказват влияние върху използването на активите.

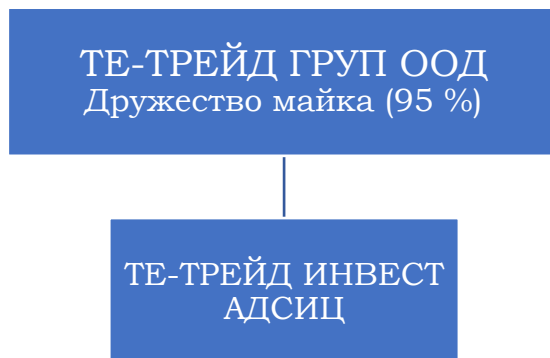
РАЗДЕЛ 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Точка 6.1. Описание на икономическата група на Емитента

Дружество-майка на Емитента е „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, доколкото то притежава 95% от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ.

„ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД няма други дъщерни или асоциирани дружества.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ няма дъщерни или асоциирани дружества.



Точка 6.2. Значителни дъщерни предприятия на Емитента

Емитентът няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 7. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД*Точка 7.1. Финансово състояние**Точка 7.1.1. Исторически преглед и причини за съществени промени в стопанската дейност и финансовото състояние на Емитента*

За представяне на финансовото състояние на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ са използвани данни от ГФО (неодитиран) към 31.12.2023 г.

Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като Дружеството е вписано в ТР през м. ноември 2023 г.

Следващите таблици показват финансовото състояние на дружеството, неговите приходи, разходи и финансов резултат от вписването му в ТР към Агенция по вписванията на 24.11.2023 г. до 31.12.2023 г.

Активи и пасиви хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
<i>Текущи активи</i>	
Предоставени аванси и вземания	451
Парични средства в безсрочни депозити	48
Общо текущи активи	499
<i>Текущи пасиви</i>	
Общо текущи пасиви	5
<i>Собствен капитал</i>	
Записан капитал	500
Текуща загуба	-6
Общо собствен капитал	499

Дружеството е учредено с акционерен капитал от 500 хил. лв. Видно от таблицата по-горе, Емитентът все още не притежава дългосрочни активи и инвестиционни имоти. Към датата на Проспекта, Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на недвижим имот, съгласно който е направил авансово плащане в размер на 450 хил. лв. Емитентът няма дългосрочни задължения.

Приходи и разходи хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
Нетни приходи от продажби	0
Разходи за външни услуги	-2
Разходи за възнаграждения и осигуровки	-4

Емитентът не е осъществявал дейност от учредяването си и не е реализирал приходи. Разходите му са свързани основно с такива за външни услуги – за счетоводно обслужване, такси за вписвания в ТР, регистрация в Централен депозитар и др. в размер на 2 хил. лв. и с начислени възнаграждения и осигуровки в размер на 4 хил. лв. Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2023г. е загуба в размер на 6 хил. лв.

От края на последния отчетен финансов период, за който е предоставена историческа финансова информация (31.12.2023 г.) не е настъпила значителна промяна в търговската позиция на Емитента или неговото финансово състояние.

Дружеството не предвижда и не е залагало предварително конкретни финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към стопанската дейност на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ.

Точка 7.1.2. Очаквано бъдещо развитие, НИРД на Емитента

Плановите на Дружеството предвиждат при успешно приключване на настоящото увеличение, набраните средства да бъдат използвани за закупуване на потенциално атрактивни недвижими имоти за портфейла от инвестиции. Доколкото не съществува сигурност относно набирането на необходимия капитал, Дружеството не е изготвило

прогноза за бъдещото си развитие.

Дружеството не извършва и не планира да извършва научноизследователска и развойна дейност.

Точка 7.2. Оперативни резултати

Точка 7.2.1. Значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите на емитента

На 24 февруари 2022 г. между Руската Федерация и Република Украйна възникна военен конфликт, в отговор на който от международната общност бяха наложени различни ограничителни мерки, в т.ч. икономически санкции на Русия и свързани с нея физически и юридически лица. Нарастващ брой интернационални компании преустановиха дейността си в Русия, затвориха офиси, представителства и/или търговски обекти. В глобален мащаб тези събития се очаква да окажат сериозно влияние върху световната икономика и финансовите пазари като ефектите вече се усещат в лицето на нарастваща инфлация и прекъсвания на веригите на доставки.

На този етап Ръководството на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ счита, че военният конфликт и свързаните с него санкции не биха повлияли съществено върху дейността на Дружеството, доколкото то няма инвестиции и съгласно чл. 6 от Устава си не може да инвестира извън територията на страната. Въпреки предходното, влияние върху Дружеството биха могли да окажат основно един или няколко от следните потенциални фактори:

- волатилност в цените на недвижимите имоти;
- финансови затруднения при контрагенти на Дружеството, водещи до невъзможност за изпълнение на задълженията им в срок;
- продължаваща инфлация и повишаване на цените на строителните материали и работна сила.

Точка 7.2.2. Значителни промени в нетните продажби на Емитента и причините за тях

Емитентът е новоучредено дружество, съответно е с кратка финансова история и не е налична финансова информация за минали периоди, в която да са оповестени значителни промени в нетните продажби или приходи.

РАЗДЕЛ 8. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Точка 8.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е новосъздадено дружество, учредено с основен капитал в размер на 500 хил. лв. През 2023 г. Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на недвижим имот, по който е направило авансово плащане в размер на 450 хил. лв., които представляват собствени средства от направените вноски в капитала на Емитента при учредяването му.

В средносрочен план капиталовите ресурси на Дружеството ще се формират от планираното увеличение на капитала с 200 хил. лв.

В дългосрочен план капиталовите ресурси ще бъдат осигурени от реализираните положителни финансови резултати (част от собствения капитал на дружеството), както и от последващи увеличения на капитала или привличане на заемни средства при необходимост.

Точка 8.2. Обяснение и описание на източниците на паричните потоци на Емитента

В следващата таблица е представена информация за нетните парични потоци на

Дружеството.

Нетни парични потоци, хил. лв.	31.12.2023 г.
	Неодитирани данни
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-2
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-450
Нетни парични потоци от финансова дейност	500
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	48

Генерираните парични потоци на Емитента към 31.12.2023 г. са от набирането на уставен капитал – вноски от акционерите при учредяването на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ.

Сумата в размер на 500 хил. лв. съгласно отчета на Емитента към 31.12.2023 г. е нетен паричен поток от финансова дейност.

Нетният паричен поток от оперативна дейност на Дружеството, съгласно отчета към 31.12.2023 г. е отрицателен в размер на 2 хил. лв. и представлява парични плащания към доставчици. Дружеството няма постъпления от оперативна дейност.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност е също отрицателен, в размер на 450 хил. лв., представляващи авансово плащане по предварителен договор за покупка на недвижим имот.

Изменението на паричните средства за периода е 48 хил. лв. Такъв е размерът на паричните средства към 31.12.2023 г.

Точка 8.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Към датата на Проспекта, Дружеството е сключило предварителен договор за покупка на недвижим имот, по който е направило авансово плащане със средствата от учредителната емисия акции. Дружеството няма конкретен план за нуждата от финансиране на този етап. Средствата, набрани от настоящото първоначално увеличение на капитала, ще бъдат използвани за дейността на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, а именно за придобиване на недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения в тях. При набелязването на конкретни имоти за покупка и недостиг на средства, при подходящи пазарни условия Дружеството би могло да увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции. Като допълнителен източник на средства Дружеството предвижда използването и на външно финансиране под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии. Изборът на финансиране и поддържането на определена капиталова структура ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на свободни ресурси, като ще бъде избрана такава структура, която минимизира цената на капитала. Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите при определено ниво на риск.

Точка 8.4. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента

Допустимите източници на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в ЗДСИЦДС. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване на недвижими имоти, в които инвестира, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти и банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по

използвани банкови кредити и емитирани емисии дългови ценни книжа, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Извън законовите ограничения пред използването на капиталови ресурси, няма предвидени с Устава допълнителни такива, с изключение на това, че Уставът не предвижда възможност за инвестиране в недвижими имоти извън България на територията на ЕС, независимо, че това е допустимо по ЗДСИЦДС.

Точка 8.5. Информация за очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите

Условията на предварителния договор, посочен в т. 5.7.2. от настоящия проспект, за покупка на недвижим имот от Дружеството на стойност 475 хил. лв. предвиждат заплащането на авансова сума от 450 хил. лв. при сключването му и заплащане на 25 хил. лв. при сключването на окончателен договор. Дружеството вече е заплатило аванса по договора, използвайки собствени средства, представляващи вноски в капитала при учредяване на дружеството и възнамерява да финансира остатъка по договора също със собствени средства.

РАЗДЕЛ 9. НОРМАТИВНА СРЕДА

Република България е пазарна икономика, с развит частен сектор и либерализиран достъп до пазари с над 560 млн. потребители и нисък корпоративен данък – 10%. България е член на Световната търговска организация от 1 декември 1996 г., а от 1 януари 2007 г. – и на ЕС. Българската икономика се характеризира с макроикономическа стабилност – фиксиран към еврото валутен курс на лева, близка до средната в ЕС инфлация в страната (която се движи в синхрон с тази в ЕС), нисък държавен дълг, бюджетна и фискална устойчивост. Дава се възможност за нулев процент данък печалба за инвестиции в общини с висока безработица, както и завишени амортизационни норми (на 50%) за инвестиции в нови машини, производствено оборудване и апаратура, компютри, периферни устройства и софтуер. На територията на България има възможност за ползване на данъчен кредит по специалния ред за начисляване на ДДС при внос за изпълнение на инвестиционни проекти. Данъчната политика въвежда 5% данък върху дивидентите и 10% „плосък данък“ върху доходите на физическите лица. България е с най-ниската данъчна тежест за домакинствата и бизнеса в целия ЕС.

Като член на ЕС, България е значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и е улеснено значително извършването на дейност в страната на чуждестранни и най-вече на европейски компании. Това се отнася особено за сектора на финансовите услуги, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави – членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги.

Дейността на Емитента, издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на Емитента се урежда и регулира от българското законодателство, както и от пряко приложимите нормативни актове на европейското законодателство.

Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които по своя необичаен характер, да имат съществено влияние върху дейността на Емитента. Като икономически субект, опериращ в Република България, „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е изложено на влиянието на различни правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически рискове, които са присъщи за всички стопански субекти в страната.

Емитентът ще функционира като публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел, чиято основна дейност е свързана с инвестиране в недвижими

имоти. В този смисъл, Дружеството е изложено на нормативни рискове, свързани с правната му форма (АДСИЦ), с публичния му статут и с основния му предмет на дейност (в това число регулаторна рамка и сключени с трети държави договори, доколкото съгласно правото на ЕС сключените договори между държавите имат законово обвързваща сила за тях).

Дейността на дружеството като акционерно дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, се регулира от специалния ЗДСИЦДС. В съответствие с чл. 5, ал. 1, вр. с ал. 3 и ал. 7 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да извършва единствено следните дейности:

1. набиране на средства чрез издаване на ценни книжа;
2. покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, като най-малко 70% от активите на дружеството към края на всяко тримесечие, следва да бъде в резултат на тази дейност.

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да извършва други дейности, извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

В съответствие с чл. 19 от ЗДСИЦДС, Дружеството съхранява паричните си средства в банка-депозитар. За банката-депозитар се прилагат съответно изискванията на глава пета от ЗДКИСДПКИ. Дружеството извършва всички плащания само чрез банката-депозитар при спазване на условията, предвидени в неговия устав и проспект за публично предлагане на ценни книжа, с изключение на разплащанията през банката-кредитор в случаите по чл. 19, ал. 4 от ЗДСИЦДС, когато Дружеството сключи договор за кредит с банка, различна от банката-депозитар, които могат да бъдат в размер, не по-голям от определените в договора за кредит кредитни обороти по разплащателна сметка. Дружеството не може да извършва други плащания чрез банката-кредитор освен такива, свързани с договора за кредит. Замяна на банката-депозитар се допуска след одобрение от КФН.

В съответствие с чл. 22 от ЗДСИЦДС, Дружеството може да придобива, съответно да продава недвижими имоти само ако за същите е налице оценка от един или повече независими оценители или дружество на независим оценител с квалификация и опит в оценяването на недвижими имоти от съответния вид, която е извършена преди придобиването, съответно преди продажбата, след възлагане от дружеството.

В съответствие с чл. 27 от ЗДСИЦДС, Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, а възлага дейностите на едно или повече търговски дружества. Дружеството може да възложи воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, дейностите по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, събирането на придобитите вземания, както и извършването на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС, на едно или повече трети лица. За възлагане на тези дейности дружеството със специална инвестиционна цел сключва, след предварително одобрение за това от КФН, писмен договор с трети лица, които трябва да разполагат с необходимите организация, ресурси и опит за осъществяване на възложените дейности.

Промяна в Устава или на лицата членове на СД, представители на юридически лица членове на СД или прокуристите на дружество със специална инвестиционна цел се допуска след одобрение от КФН.

От значение е, че Дружеството като АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

Дружеството ще придобие статут на публично и ще осъществява своята дейност по

реда на ЗДСИЦДС, ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с тяхното прилагане. Съгласно ЗППЦК статутът на публично дружество предполага завишени изисквания по отношение на отчетност от страна на Емитента и изрично прилагане на разпоредбите ЗППЦК, които норми не биха били относими към Емитента, ако той нямаше статут на публично дружество.

Като публично дружество, Емитентът задължително следва да съществува и продължи да съществува като акционерно дружество, което му отнема възможността да избира правна форма на организация с цел минимизиране на утежнени регулаторни изисквания.

Съгласно чл. 149 от ЗППЦК, лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в ОСА на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в ОСА, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в ТР на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции, да регистрира в комисията съгласно чл. 151 от ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството. По силата на чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК тези задължения се отнасят и за лица, които притежават заедно повече от една трета от акциите с право на глас и са сключили споразумение за обща политика по управление на съответното дружество чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас. До публикуването на търговото предложение по реда на чл. 154 от ЗППЦК, съответно до прехвърлянето на акциите, такива лица нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание. При придобиване на акционерно участие чрез свързани лица (определени съгласно дефиницията в чл. 148з от ЗППЦК) в случаите по чл. 149, ал. 1 и 2 от ЗППЦК контролираният пряк акционер в публичното дружество не може да упражнява правото си на глас в ОСА до отправяне на търгово предложение или до загубата на контрол върху него от страна на контролиращото лице или контролиращата група лица, което осигурява защита на миноритарните акционери.

Съгласно чл. 149, ал. 8 от ЗППЦК, лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в ОСА на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. При нарушение на това изискване правата на глас се ограничават до публикуване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК. Такова задължение не възниква за лице, осъществило в рамките на една година преди преминаването на праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК търгово предлагане по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК или търгово предлагане по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминал праг от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, или търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК, при което предложението е отправено до всички акционери, цената е определена съгласно чл. 150, ал. 7 от ЗППЦК и в резултат на търговото предлагане лицето е придобило повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публичното дружество, както и за лице, преминало праг по чл. 149, ал. 6, съответно по ал. 8, от ЗППЦК в резултат на такова търгово предлагане. Задължение за отправяне на търгово предложение не възниква за лице, преминало прага по чл. 149, ал. 1 от ЗППЦК в резултат на осъществяване на търгово предложение по чл. 149б от ЗППЦК, отговарящо на изискванията. Задължение по чл. 149, ал. 6 от ЗППЦК в хипотезата на преминал праг от две трети от гласовете в ОСА на публичното дружество не възниква за лице, което преминава прага в резултат на увеличаване на

капитала с издаване на права, ако преди увеличаването на капитала е притежавало повече от 50 на сто от гласовете в ОСА на публичното дружество.

Съгласно чл. 149а от ЗППЦК лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК повече от 90 на сто от гласовете в ОСА на публично дружество, има право да регистрира търгово предложение за закупуване на акциите на останалите акционери.

Търговите предложения се осъществяват по реда предвиден в чл. 150 и сл. от ЗППЦК. За защита на миноритарните акционери, чл. 157б от ЗППЦК предвижда, че всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение, като лицето преминало прага от 95 на сто от гласовете е длъжно да изкупи акциите в срок 30 дни от получаване на искането.

РАЗДЕЛ 10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

Точка 10.1. Описание на тенденциите

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е новоучредено дружество и все още не развива активно дейност, съответно няма значителни промени в пазарите, приходите и разходите на Дружеството от края на последната финансова година до датата на Проспекта.

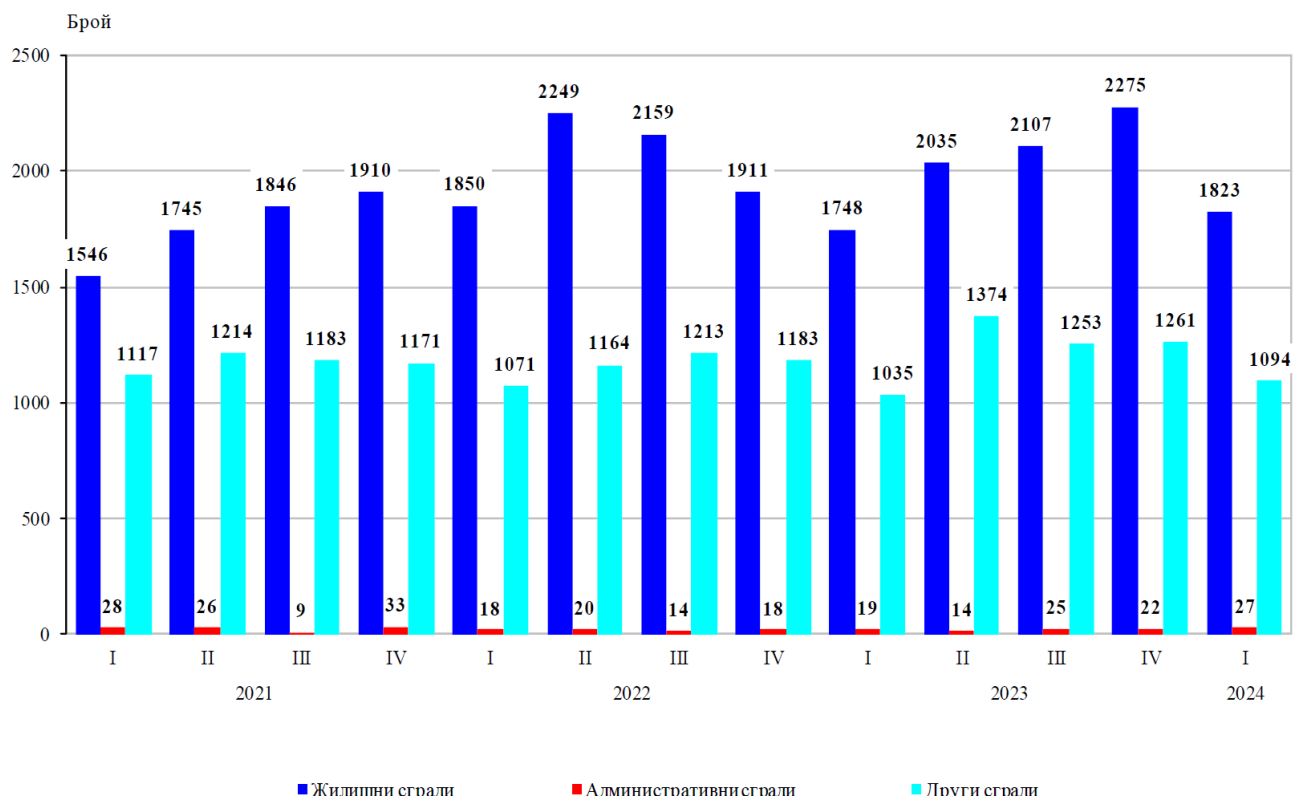
Точка 10.2. Известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти и събития с очакван значителен ефект върху Емитента

Основни тенденции и колебания, които влияят върху дейността и перспективите на Емитента, са свързани с развитието на пазара на недвижими имоти в България.

Точка 10.2.1. Тенденции в сектор „Недвижими имоти“ в България

По данни на НСИ, през първото тримесечие на 2024 г. местните администрации са издали разрешителни за строеж на 1 823 жилищни сгради с 10 487 жилища в тях и 1 203 134 кв. м разгъната застроена площ (РЗП), на 27 административни сгради/офиси с 58 771 кв. м РЗП и на 1 094 други сгради с 534 982 кв. м РЗП. Спрямо предходното тримесечие издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради намаляват с 19.9%, жилищата в тях - с 37.5%, а разгънатата им застроена площ - с 36.0%. Издадени са разрешителни за строеж на 22.7% повече административни сгради с 31.9% по-малка РЗП. Издадените разрешителни за строеж на други сгради спадат с 13.2%, както и разгънатата им застроена площ - с 39.3%.

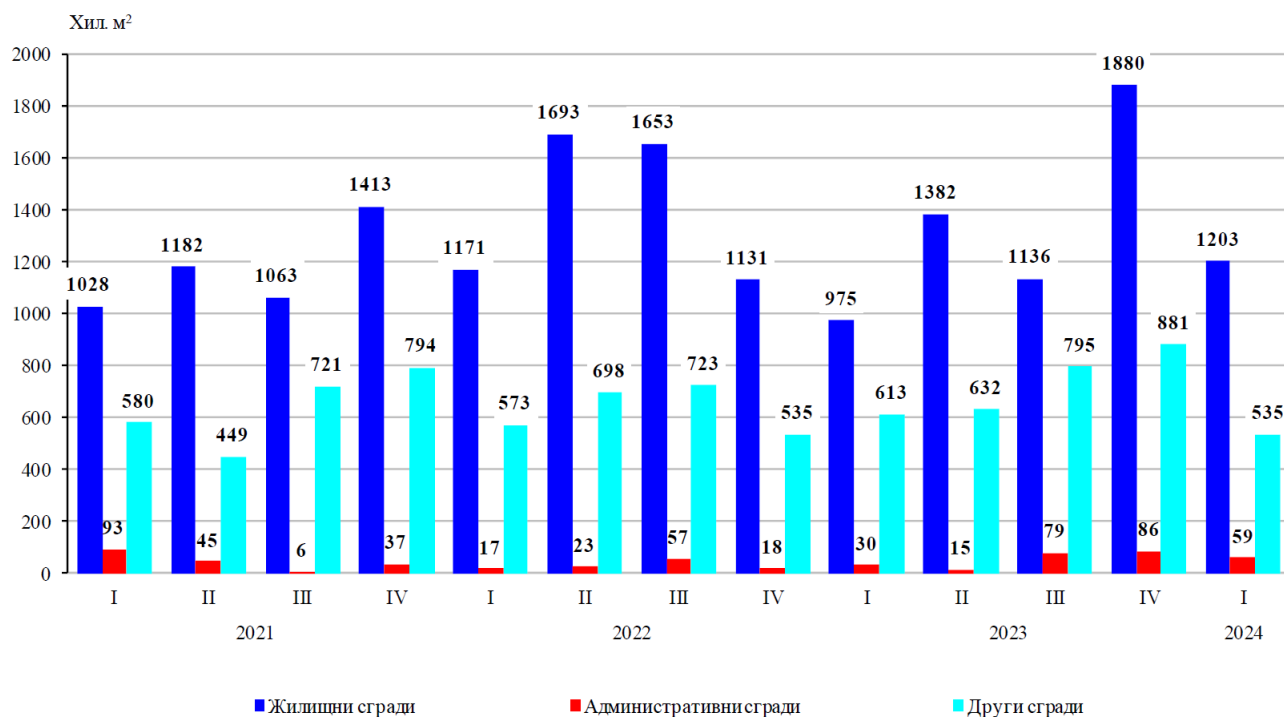
Фиг. 1. Издадени разрешителни за строеж на нови сгради по видове и тримесечия



Източник: НСИ

В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. издадените разрешителни за строеж на нови жилищни сгради се увеличават с 4.3%, жилищата в тях - с 21.7%, а разгънатата им застроена площ - с 23.4%. Повече са и издадените разрешителни за строеж на административни и други видове сгради съответно с 42.1 и 5.7%. Същевременно РЗП на административните сгради нараства с 94.2%, докато на други видове сгради спада с 12.7%.

Фиг. 2. Издадени разрешителни за строеж - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник: НСИ

Най-голям брой разрешителни за строеж на нови жилищни сгради са издадени в областите Пловдив - 278, София (столица) - 217, Варна - 212, София - 168, и Благоевград - 126. Най-много жилища предстои да бъдат започнати в областите София (столица) - 3 329, Пловдив - 1 909, Варна - 1 206, Бургас - 1 032, и Стара Загора - 763 (табл. 1 от приложението).

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради през първото тримесечие на 2024 година

Области	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
Общо за страната	1823	10487	1203134	27	58771	1094	534982
Благоевград	126	309	44962	..	..	64	24223
Бургас	116	1032	106244	..	..	30	51470
Варна	212	1206	151911	5	14184	50	12859
Велико Търново	20	139	12471	-	-	34	8032
Видин	4	4	692	-	-	7	3411
Враца	14	40	4766	-	-	17	9663
Габрово	24	42	6128	-	-	9	1606
Добрич	59	173	25396	-	-	21	13311
Кърджали	27	212	21664	-	-	12	6447
Кюстендил	27	39	8499	..	..	41	11766
Ловеч	25	27	3555	-	-	18	3778
Монтана	7	16	2256	-	-	8	3515
Пазарджик	88	206	26020	-	-	25	9621
Перник	76	154	24883	-	-	30	4872
Плевен	29	85	13723	..	..	14	5280
Пловдив	278	1909	208871	6	5903	135	129466
Разград	13	18	2759	..	..	36	6770
Русе	32	133	16196	..	..	80	15129
Силистра	9	9	1897	-	-	21	4783
Сливен	29	77	13922	-	-	21	4484
Смолян	13	18	3807	-	-	34	17147
София	168	240	37687	-	-	60	32567
София (столица)	217	3329	346442	8	36112	35	52994
Стара Загора	105	763	81678	-	-	164	60186
Търговище	20	115	8457	-	-	12	7663
Хасково	48	118	17338	-	-	40	12138
Шумен	19	46	7492	-	-	63	15730
Ямбол	18	28	3418	..	..	13	6071

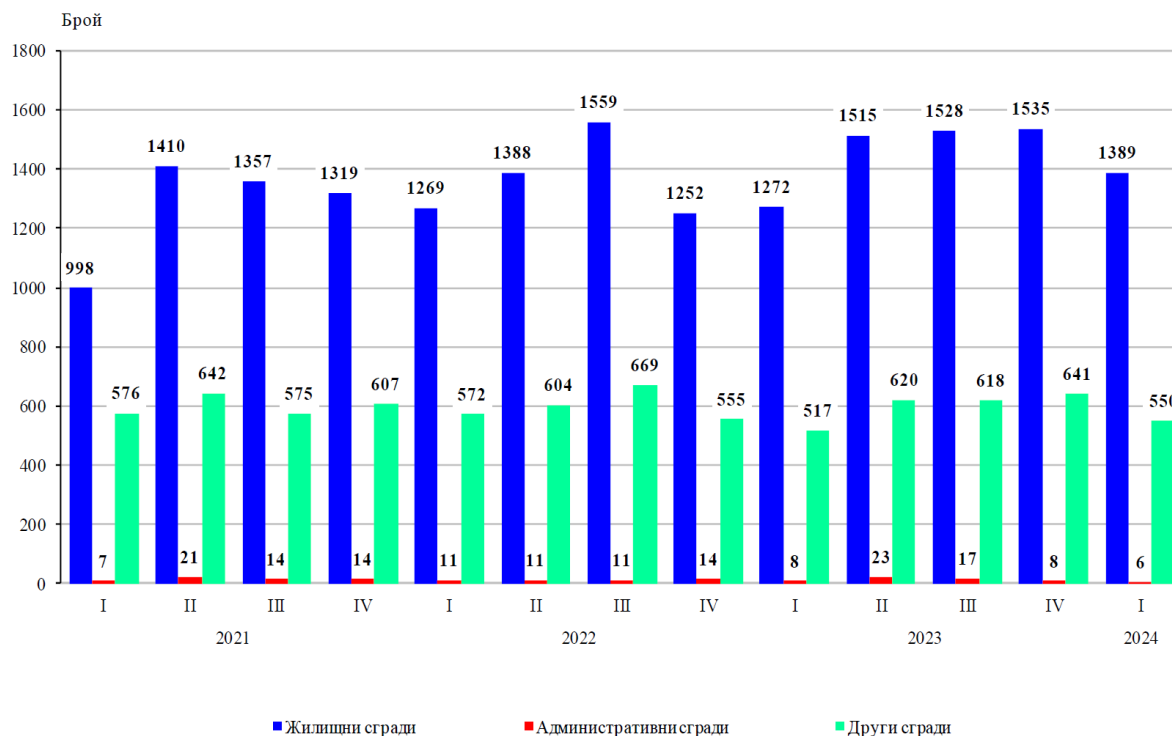
Източник: НСИ

През първото тримесечие на 2024 г. е започнал строежът на 1 389 жилищни сгради с 9 089 жилища в тях и с 957 599 кв. м разгъната застроена площ, на 6 административни сгради/офиси с 3 998 кв. м РЗП и на 550 други сгради с 392 189 кв. м РЗП.

Спрямо предходното тримесечие започнатите жилищни сгради са по-малко с 9.5%, но жилищата в тях се увеличават с 23.1%, както и разгънатата им застроена площ - с 11.6%. При започнатите административни сгради и тяхната обща застроена площ е регистриран спад съответно с 25.0 и 23.3%. Намаляват и започнатите други видове сгради - с 14.2%, както и общата им застроена площ - с 28.1%.

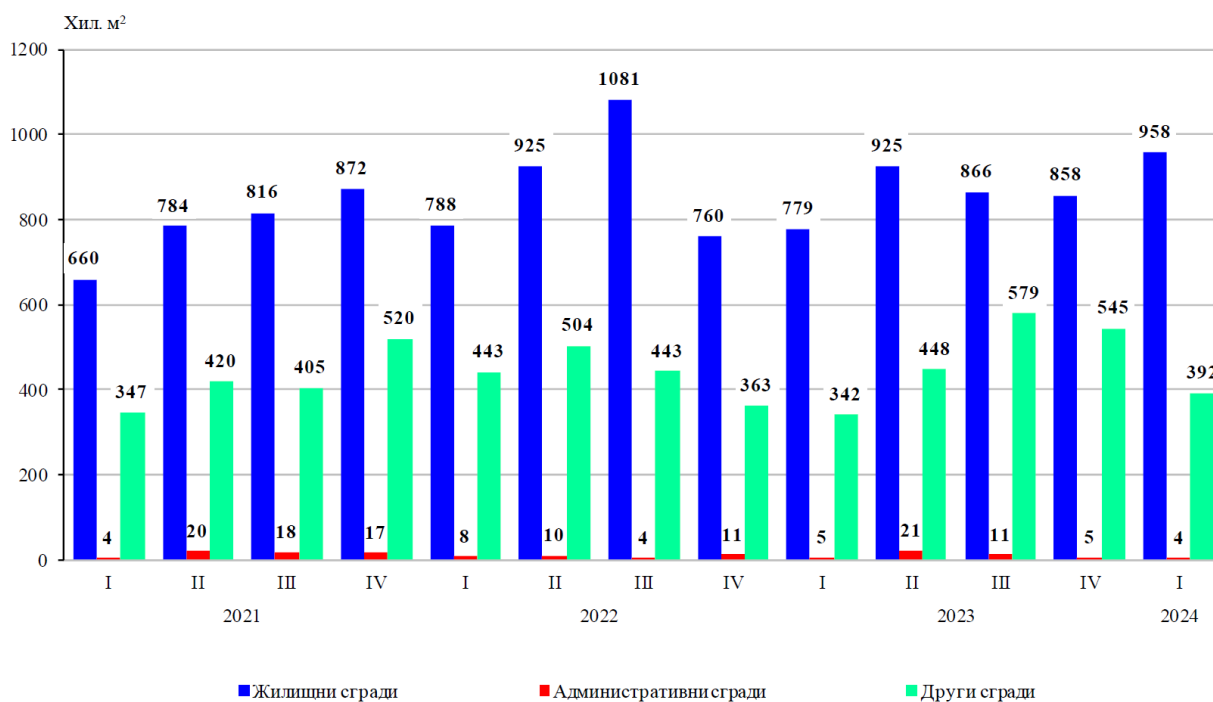
Източник: НСИ

Фиг. 3. Започнато строителство на нови сгради по видове и тримесечия



В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. започнатите нови жилищни сгради нарастват с 9.2%, жилищата в тях - с 37.8%, както и общата им застроена площ - с 23.0%. Броят на започнатите административни сгради намалява с 25.0%, а тяхната РЗП - с 19.8%. Започнал е строежът на 6.4% повече други видове сгради с 14.6% по-голяма РЗП.

Фиг. 4. Започнато строителство на нови сгради - разгъната застроена площ по видове сгради и тримесечия



Източник: НСИ

Строителство на най-голям брой нови сгради е започнало в областите: Пловдив - 255 жилищни, 3 административни и 102 други сгради; София (столица) - 229 жилищни и 21 други сгради; Варна - 174 жилищни и 19 други сгради; Стара Загора - 76 жилищни и 94 други сгради (табл. 2 от приложението).

Започнато строителство на нови сгради през първото тримесечие на 2024 година

Области	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
	брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
Общо за страната	1389	9089	957599	6	3998	550	392189
Благоевград	64	211	25770	-	-	25	17711
Бургас	114	1470	107791	..	..	23	66143
Варна	174	1910	167035	-	-	19	13282
Велико Търново	16	50	5515	-	-	12	7524
Видин	3	3	456	-	-	..	..
Враца	4	18	1407	..	..	..	..
Габрово	19	35	6148	-	-	7	2695
Добрич	42	73	8417	-	-	11	10881
Кърджали	22	317	39880	-	-	6	2540
Кюстендил	19	35	4558	-	-	21	7033
Ловеч	14	14	2181	-	-	6	968
Монтана	10	10	1546	-	-	4	2077
Пазарджик	51	129	14176	-	-	16	2070
Перник	24	75	11600	-	-	5	443
Плевен	8	28	3658	-	-	4	1448
Пловдив	255	1152	125642	3	1828	102	112725
Разград	10	14	2396	-	-	10	1199
Русе	20	195	20987	-	-	23	12972
Силистра	5	5	967	-	-	33	12097
Сливен	39	57	7995	-	-	12	6309
Смолян	6	11	1794	-	-	13	1901
София	95	95	17482	-	-	17	11165
София (столица)	229	2506	304863	-	-	21	23086
Стара Загора	76	466	51652	-	-	94	38439
Търговище	9	63	4508	-	-	4	1030
Хасково	33	64	11266	-	-	16	9169
Шумен	16	61	5650	-	-	28	15356
Ямбол	12	22	2259	-	-	13	10526

Отново по данни на НСИ цените на жилищата в страната са се увеличили с 1.2% през четвъртото тримесечие на 2023 г. спрямо предходното тримесечие. Най-голямо увеличение е регистрирано в град Стара Загора (+8.2%), следван от градовете Бургас (+6.3%) и Варна (+1.7%). Намаление е регистрирано в град Пловдив (-0.5%) и град София (-0.1%). През четвъртото тримесечие на 2023 г. цените на жилищата в страната са се увеличили с 10.1% в сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 година.

Точка 10.2.2. Други известни и относими към дейността на Емитента тенденции

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, като Русия стана обект на тежки международни санкции. Конфликтът предизвиква значително покачване на цените на основни суровини, инфлационни процеси и повсеместно намаляване на инвестициите в повечето

икономически сектори. За много от потенциалните негативни последици е изключително трудно да се направят точни прогнози, като крайният им ефект може да е по-осезаем или не, в зависимост от по-нататъшната ескалация на събитията и характера на бъдещото статукво в международните отношения. Въпреки това, ръководството на Дружеството счита, че продължаващият конфликт няма да има пряк ефект върху операциите, финансовата стабилност и принципа на действащо предприятие на Дружеството, тъй като то не оперира на икономически и финансови пазари в Украйна и няма взаимоотношения със санкционирани лица.

Не се изключва възможността за ескалация на конфликта, която да доведе до съществени сътресения в икономическия живот. Ръководството на Дружеството не е в състояние количествено да оцени влиянието на посоченото събитие върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

РАЗДЕЛ 11. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не е публикувал прогноза или оценка на печалбата си.

РАЗДЕЛ 12. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

Точка 12.1. Ключови лица

Учредители на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ са:

- „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, ЕИК 200512839, с бизнес адрес гр. Хасково, ул. „Княз Богориди“ № 10. Предметът на дейност на дружеството е покупка на стоки или други вещи с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; производство на стоки с цел продажба; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки в страната и чужбина; складови сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски (с изключение на предвидените в чл. 2 т. 3 от ТЗ), ресторантьорски, рекламни, информационни услуги, инженерингова дейност; изграждане на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, всякакво друго инфраструктурно строителство; строителство на сгради и съоръжения с високо застрояване, покупка, строеж, ремонт или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; външнотърговска дейност; превоз на пътници и товари в страната и чужбина, отдаване под наем на превозни средства, рент-а-кар услуги; търговия с автомобили и авточасти. Управители заедно и поотделно и съдружници с еднакви по размер дялове в „Те Трейд Груп“ ООД от по 2 500 лв. са Радослав Златков Марчев и Димитър Бойчев Начев. Информация за основните дейности на Радослав Златков Марчев и Димитър Бойчев Начев извън емитента е предоставена по-долу в настоящата точка.
- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, ЕИК 207165227, с бизнес адрес гр. София, бул. Цариградско шосе № 101, бизнес сграда Актив, партер. Предметът на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, поддръжка и експлоатация на притежавани и недвижими имоти на клиенти, водене и съхраняване на строителна и друга документация и кореспонденция, извършване на всички други необходими дейности като трето лице по смисъла на чл. 27 от ЗДСИЦДС, изграждане и експлоатация на индустриални паркове и логистични комплекси. Управител е Яна Любомирова Григорова, като информация за основните й

дейности на извън емитента е предоставена по-долу:

- ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ ООД, ЕИК 207165227 – управител
- ЕКСКЛУЗИВ СЪРВИСИЗ АД, ЕИК 200527289 – член на СД до 27.10.2022 г.
- БИЗНЕС ИМОТ КОНСУЛТ ЕАД, ЕИК 131414662 – член на Съвета на директорите до 07.03.2024 г.
- ФЕНИКС КАПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ АД, ЕИК 202851610 – член на Съвета на директорите до 07.03.2024 г.
- РАЯ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, ЕИК 207778422 - член на Съвета на директорите
- БИ ДЖИ КРЕДИТ И ЛИЗИНГ ЕООД – управител до 07.03.2024 г.
- ТОПИНС.БГ БРОКЕР ЕООД, ЕИК 201106784 управител до 07.03.2024 г.
- БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД, ЕИК 207779392 - член на Съвета на директорите
- ФЕНИКС ИМОБИЛИЕН АД, ЕИК 175189893 член на Съвета на директорите до 07.03.2024 г.

Яна Любомирова Григорова не е съпруга или роднина по права или по съребрена линия на член на СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, с член на управителен орган на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ има едностепенна система на управление от трима членове, както следва:

- **Димитър Бойчев Начев** – Изпълнителен директор и член на СД, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „Бакалавър“ по специалност „Икономика на транспорта“, придобита в Университет за национално и световно стопанство, както и висше образование с образователно-квалификационна степен „Магистър“ по специалност „Икономика на отбраната и сигурността“, придобита в Университет за национално и световно стопанство.

Бизнес адресът на Димитър Бойчев Начев е:

гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. Илия Димушев № 1Б, ет. партер

Относим професионален опит на Димитър Бойчев Начев:

Г-н Начев е мениджър с богат опит в управлението на проекти, свързани с недвижими имоти, придобит в различни компании, извършващи дейност в този сектор и в които участва като съдружник и/или управител в периода от 2008 г. до момента. Основно опита си придобива в „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД като основател, съдружник и управител на Дружеството. Основната дейност на Дружеството е в сферата на проучване, проектиране, строително-монтажни и ремонтни работи в областта на промишленото, гражданското и инфраструктурното строителство. В досегашната си дейност, фирмата е изпълнявала и продължава да изпълнява обекти от нулев цикъл до цялостното им завършване, включително – вътрешно обзавеждане, художествено-монументално и оформление на външната около сградна среда. От създаването си до момента, „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД изгради репутация на коректен и конкурентноспособен партньор и се придържа към най-висок клас стандарти в строителството. Всички обекти, които са изпълнени или се изпълняват от „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, са съответствие с нормативната база на българското законодателство. От 2014 г. компанията е сертифицирана по ISO и притежава актуален Сертификат №0101/16.04.2020 г., Сертификат №0102/16.04.2020 г., Сертификат №0103/16.04.2020 г.

Извършвана дейност през последните пет години от Димитър Бойчев Начев извън „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е:

- БОРАТИ ООД, ЕИК 126739736 – съдружник с 49 % дялово участие и управител;
- ТЕ-ТРЕЙД ГРУП ООД, ЕИК 200512839, съдружник с 50 % дялово участие и управител;

- СТРОЙ КОМЕРС ИНВЕСТ ГРУП ООД, ЕИК 202063948, до 25.09.2023 г. притежавал 18 лв. от ООД с капитал 60 лв.;
- ТЕ ООД ЕИК 126661967 - съдружник с 50 % дялово участие и управител;
- ПЕНТАГРАМ ГРУП ООД, ЕИК 203700465 - съдружник с 20 % дялово участие и управител;
- КОМАСИЙЛ БЪЛГАРИЯ ООД, ЕИК 205643276 - съдружник с 50 % дялово участие и управител;
- ЮНИИК ХОУМС БЪЛГАРИЯ ООД, ЕИК 204776109 - съдружник с 33,3 % дялово участие и управител;
- ПАРАФАРМАСИЙ ЕООД, ЕИК 202968097 – едноличен собственик на капитала и управител;
- ВОЛКАНО ВЮ ООД, ЕИК 206431714 - съдружник с 33,3 % дялово участие и управител;
- СПОРТНА СОФИЯ ООД, ЕИК 204689559 - съдружник с 46 % дялово участие и управител;
- БЕЪР ЛАУНДЖ ЕООД, ЕИК 203485596 - едноличен собственик на капитала и управител;
- НАКАМА ООД, ЕИК 206494636 - съдружник с 33,3 % дялово участие и управител;
- СТОРМ МАУНТИЙН ИНВЕСТ ЕООД, ЕИК 207327049 - едноличен собственик на капитала и управител;
- САНСА ПРОПЪРТИ ООД, ЕИК 205790753 - съдружник с 25 % дялово участие и управител.
- МАЛИНА ПРОДЖЕКТ ЕООД, ЕИК 206541203 – управител
- ВАЛЕНА ХОУМС ЕООД, ЕИК 206537806 - управител

Сдружения, в които Димитър Бойчев Начев е или е бил управител през последните пет години:

- Обединение „ТТ-М13 ГРУП“ ДЗЗД с БУЛАСТАТ 177269690
- БУНАР ТРЕЙД ДЗЗД с БУЛАСТАТ 176940229
- ОБЕДИНЕНИЕ "ЕНЕРДЖИ БИЛД 15" ДЗЗД с БУЛАСТАТ 176948973
- Консорциум АРТЕСТРОЙ ДЗЗД с БУЛАСТАТ 177021969

През последните пет години Димитър Бойчев Начев не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Димитър Бойчев Начев не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, с член на управителен орган на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД или с член на управителен орган на „ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ“ ООД.

- **Радослав Златков Марчев** – Член на СД и негов Председател, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „Бакалавър“ по

специалност „Счетоводство и контрол“ придобита в Университет за национално и световно стопанство.

Бизнес адресът на Радослав Златков Марчев е:

гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. Илия Димушев № 1Б, ет. Партер

Относим професионален опит на Радослав Златков Марчев:

Г-н Марчев също е мениджър с богат опит в управлението на проекти, свързани с недвижими имоти, който придобива в различни компании извършващи дейност в този сектор и в които участва като съдружник и/или управител в периода от 2008 г. до момента. Основател и съдружник е на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, чиято основна дейност е в сферата на проучване, проектиране, строително-монтажни и ремонтни работи в областта на промишленото, гражданското и инфраструктурното строителство. В досегашната си дейност, фирмата е изпълнявала и продължава да изпълнява обекти от нулев цикъл до цялостното им завършване, включително – вътрешно обзавеждане, художествено-монументално и оформление на външната около сградна среда. В резултат на разрастването на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД и необходимостта от обособяването на жилищното строителство в отделна структура през 2017 г. е създадена „ЮНИИК ХОУМС БЪЛГАРИЯ“ ООД, където г-н Марчев е съдружник и управител. Основната дейност на компанията е инвестиция в строителството на нови и модерни жилищни сгради, както и продажба на апартаменти, магазини, офиси и гаражи. Част от реализираните проекти на клиенти на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД са:

- Ремонтни дейности възложени от Технически университет, гр. София, като извършване на строителни и монтажни работи с цел основен ремонт на стаи, санитарни възли и коридори на Студентски общежития - Блок № 2, Блок №4 и Блок № 16; Основен ремонт на покрива на спортна зала
- Ремонтни дейности, възложени от „Дунав мост Видин – Калафат“, област Видин, с. Антимово;
- „Многофункционална жилищна сграда с магазини, гаражи и подземен паркинг“, ж.к. „Дървеница“, гр. София;
- Довършителни работи на жилищна сграда в кв. Манастирски ливади УПИ III, гр. София;
- Строително-монтажни работи на: „Жилищна сграда с гараж“, УПИ II-505, кв. 187, м. Подуене – Редута, гр. София;
- „Многофамилен жилищен комплекс“, УПИ II-645, 1062, кв. 71, м. „Кръстова вада“, гр. София;
- „Многофункционална жилищна сграда с подземни гаражи,“ кв. Гео Милев, гр. София;
- „Многофункционален жилищен комплекс“, УПИ VIII-1164, кв. 69, м. „Кръстова вада“, гр. София;
- „Жилищна сграда с подземен гараж“, УПИ V-1995, кв. 48, м. „Малинова долина“, гр. София;
- „Многофамилна жилищна сграда с магазин и подземен гараж“, УПИ IV-1634, кв. 96, м. „Кръстова вада“, гр. София;
- „Многофамилна жилищна сграда с магазини и подземни гаражи“ УПИ III-881, кв. 96, м. „Кръстова вада“, гр. София;

Извършвана дейност през последните пет години от Радослав Златков Марчев извън „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ е:

- БОРАТИ ООД ЕИК 126739736 – съдружник с 51 % и управител;
- ТЕ-ТРЕЙД ГРУП ООД, ЕИК 200512839, съдружник с 50 % и управител;
- КОМАСИЙЛ БЪЛГАРИЯ ООД, ЕИК 205643276 - съдружник с 50 % дялово участие;
- ЮНИИК ХОУМС БЪЛГАРИЯ ООД, ЕИК 204776109 - съдружник с 33,3 % дялово

- участие и управител;
- СПОРТНА СОФИЯ ООД, ЕИК 204689559 - съдружник с 44 % дялово участие;
- НАКАМА ООД, ЕИК 206494636 - съдружник с 33,3 % дялово участие и управител;
- САНСА ПРОПЪРТИ ООД, ЕИК 205790753 - съдружник с 25 % дялово участие;
- ЧЕРИТА Арт ООД, ЕИК 126728490 - съдружник с 50 % дялово участие и управител;
- МАРЧЕЛА 90 ООД, ЕИК 126169859 – съдружник с 50 % дялово участие и управител;
- МАРЧЕЛА АУТО ООД, ЕИК 126677074 - до 11.01.2022 притежавал 30 % дялово участие;
- ПЕНТАГРАМ ГРУП ООД, ЕИК 203700465 - съдружник с 20 % дялово участие;

През последните пет години Радослав Златков Марчев не е:

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества;
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- г) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент;
- д) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Радослав Златков Марчев не е съпруг или роднина по права или по съребрена линия на друг член на СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, с член на управителен орган на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД или с член на управителен орган на „ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ“ ООД.

- **Галина Петрова Димитрова-Георгиева** – независим член на СД и негов заместник председател, притежава висше образование с образователно-квалификационна степен „Бакалавър по изкуствата“, придобито в „Lake Forest College“, щат Илинойс, САЩ.

Бизнес адресът на Галина Петрова Димитрова-Георгиева е:

гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. Илия Димушев № 1Б, ет. партер

Относим професионален опит на Галина Петрова Димитрова-Георгиева:

Г-жа Галина Петрова Димитрова – Георгиева завършва „Lake Forest College“, щат Илинойс, САЩ с двойна степен по специалности „Икономика“ и „Международни отношения“. Нейната експертиза покрива офисния, индустриален и big box retail (търговски паркове) сегменти, развити в Colliers International. Галина Димитрова е мениджър на българския екип на Danos, партньор на BNP Paribas Real Estate, развивайки всички пазарни сегменти за компанията. Г-жа Димитрова е работила по мащабни проекти като Бизнес Парк София, Логистичен Парк София Ринг, Индустриален Парк София Изток, Логистичен Парк Варна и е сключила стотици сделки. Последните десет години, г-жа Димитрова управлява дружеството „Ди Еф Ес Риъл Истейт“ ЕООД, което е активно в сферата на бизнес имоти.

Извършваната дейност през последните пет години от Галина Петрова Димитрова – Георгиева извън „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е:

- Ди Еф Ес Риџа Истейт ЕООД, ЕИК 202076447 - едноличен собственик на капитала и управител.
- Ди Еф Ес Г ЕООД, ЕИК 205912680 - едноличен собственик на капитала и управител.
- ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД, ЕИК 115847970 – управител

През последните пет години Галина Петрова Димитрова – Георгиева не е:

- а) осъждана за измама.
- б) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството ѝ на учредител, член на административни, управителни и надзорни органи или висш ръководител в други дружества.
- в) официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи).
- г) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на дружество-емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на дружество-емитент.
- д) не са ѝ налагани принудителни административни мерки или административни наказания.

Фамилни връзки:

Галина Петрова Димитрова – Георгиева не е съпруга или роднина по права или по сребрена линия на друг член на СД е на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, с член на управителен орган на „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД или с член на управителен орган на „ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ“ ООД.

Към момента на изготвянето на настоящия Проспект в Дружеството няма назначени служители на трудов договор и освен членовете на СД, няма друг висш ръководител, който да има отношение за установяването на това дали Дружеството разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност.

Точка 12.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи и висшия ръководен състав

Няма потенциални конфликти на интереси на посочените в точка 12.1 лица, свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения. На емитента не са известни потенциални конфликти на интереси на „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД, които да произтичат от факта, че към датата на изготвяне на настоящия проспект същото е акционер с 5% от капитала на Емитента и същевременно се явява трето лице съгласно чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС на „Премиум Пропърти Инвест“ АДСИЦ и на „Болкан пропърти инструменте“ АДСИЦ.

Няма договорености или споразумения между мажоритарни акционери, клиенти, доставчици и други, в изпълнение на което лице, посочено в точка 12.1, е избрано за член на административните, управителните или надзорните органи или за член на висшия ръководен състав.

Лицата по точка 12.1 с изключение на учредителите на Емитента не притежават ценни книжа на Емитента.

РАЗДЕЛ 13. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Точка 13.1. Изплатени възнаграждения

Емитентът е новоучредено дружество и няма пълна финансова година. На членовете на СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ през 2023 г. е начислено (но не е изплащано през годината) единствено постоянно месечно възнаграждение за периода от вписването на Дружеството в Търговския Регистър към Агенция по вписванията в

края на м. Ноември до края на 2023 г. Възнаграждението на СД за 2023 г. е формирано основно за изпълнение на задълженията на СД през м. Декември 2023 г., съответно е дължимо от Дружеството през 2024 г. Дължимото възнаграждение на СД за 2023 г. е изплатено през 2024 г. Допълнителни стимули и възнаграждения, променливо възнаграждение и други видове възнаграждения не са начислявани и изплащани. На членовете на СД не са изплащани материални стимули от Дружеството. Членовете на СД на Емитента не са получавали обезщетения в натура.

Начислени възнаграждения на членовете на СД през 2023 г.:	
Димитър Бойчев Начев	957.27 лв.
Радослав Златков Марчев	957.27 лв.
Галина Петрова Димитрова-Георгиева	957.27 лв.

Членовете на СД не са получавали никакви парични, непарични или отсрочени възнаграждения от Емитента, освен споменатите в тази точка. Емитентът няма дъщерни предприятия.

Точка 13.2. Заделяни и начислявани пенсии или други подобни компенсации и обезщетения

Дружеството не изплаща за своя сметка вноски за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Емитентът няма дъщерни предприятия.

РАЗДЕЛ 14. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

Точка 14.1. Мандати

СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е първи за новоучреденото дружество и съгласно изискванията на ТЗ и чл. 38, ал. 2 на Устава на Дружеството е с мандат от 3 г., като съставът му е изцяло избран на Учредителното събрание, проведено на 25 септември 2023 г. Вписан е в Търговския регистър на 24 ноември 2023 г. и изтича на 25 септември 2026 г.

Точка 14.2. Договори за услуги на членовете на административните, управителните или надзорните органи, сключени с емитента или с някои от неговите дъщерни предприятия

При прекратяване на договорите за управление с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството не е предвидено изплащане на обезщетения.

Дружеството няма сключени договори с лица, изпълняващи функциите на административни органи.

Точка 14.3. Информация за одитния комитет на емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ все още не е избрало одитен комитет, нито комитет по възнагражденията. След придобиване на публичен статут от Дружеството, ще бъде избран одитен комитет в съответствие с изискванията на ЗНФО.

Точка 14.4. Декларация за това дали Емитентът спазва приложимите спрямо него режими за корпоративно управление

След придобиване на статут на публично дружество, в годишния си доклад за дейността „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще включи декларация за корпоративно управление, съгласно чл. 100н, ал. 7, т. 1 ЗППЦК, със съдържанието посочено в чл. 100н, ал. 8 ЗППЦК.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще приеме и прилага по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (от октомври 2007 г., утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юли 2021 г.) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Принципите на Националния кодекс за корпоративно управление, както и Политиката за възнагражденията на СД на Емитента ще бъдат приети от Дружеството в приложимите законоустановени срокове след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор и придобиването на публичен статут.

Точка 14.5. Потенциалните съществени въздействия върху корпоративното управление

Към датата на настоящия Документ не са планирани, съответно одобрявани промени в състава на органите за управление и комитетите на Емитента.

РАЗДЕЛ 15. СЛУЖИТЕЛИ

Точка 15.1. Брой служители

От вписването в ТР към Агенция по вписванията на 24.11.2023 г. до датата на Проспекта Дружеството има само 3 лица назначени на договор за управление - тримата членове на СД. „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ няма временно заети лица на граждански договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК, СД на Дружеството ще назначи в тримесечен срок от придобиването на качество на публично дружество по трудов договор директор за връзки с инвеститорите.

Точка 15.2. Дялови участия и опции върху акции

Лицата, посочени в точка 12.1, с изключение на учредителите на Емитента, нямат участие в капитала на Емитента и нямат опции върху акции на Емитента.

Точка 15.3. Описание на споразуменията за участие на служителите в капитала на Емитента

Няма споразумения за участие на служителите в капитала на Емитента.

РАЗДЕЛ 16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Точка 16.1. Списък на мажоритарните акционери

Регистрираният акционерен капитал на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ се състои от 500 000 акции. Към датата на проспекта лица, които притежават 5% или над 5% от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, са както следва:

- „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД притежава пряко 475 000 акции, представляващи 95.00% от капитала и съответно от правата на глас в ОСА на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Няма юридически или физически лица, които притежават непряко участие в Емитента чрез „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ АД.
- „Грийн Пропърти Сървисиз“ ООД притежава пряко 25 000 акции, представляващи 5.00% от капитала и съответно от правата на глас в Общото събрание на акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Няма юридически или физически лица, които притежават непряко участие в Емитента чрез „ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ АД.

Към датата на проспекта няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко 5% или над 5% от капитала на Емитента или които притежават

непряко участие в емитента, съгласно чл. 146, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК.

Точка 16.2. Разни права на глас

Посочените в Точка 16.1. акционери в Дружеството нямат различни права на глас. Всяка акция от капитала на Емитента дава право на 1 глас в ОСА.

Точка 16.3. Пряк и косвен контрол върху емитента

„ТЕ-ТРЕЙД ГРУП“ ООД, доколкото притежава 95% от капитала на Емитента, е лице, което упражнява контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т.14 от допълнителни разпоредби на ЗППЦК.

Няма лица, които непряко притежават достатъчен процент от капитала, за да упражняват контрол над Дружеството по смисъла на § 1, т.14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери в Дружеството. Следва да се имат предвид малцинствените права на акционерите съгласно чл. 118 ЗППЦК, както и отговорността по чл.118а ЗППЦК. Също така, в Устава на Дружеството е предвидено решенията на ОСА за избор на членове на управителния орган да се вземат с мнозинство 9/10 от представения на ОСА капитал. Не са предприемани други мерки за избягване злоупотреба с контрол.

Точка 16.4. Договорености, които могат да доведат до промяна в контрола върху емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

РАЗДЕЛ 17. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството включват акционер, упражняващ контрол, ключов управленски персонал на Дружеството и свързаните с тях лица.

От учредяването на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ до момента на изготвяне на настоящия документ са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал по смисъла на МСС 24, както следва:

Димитър Бойчев Начев	957.27 лв.
Радослав Златков Марчев	957.27 лв.
Галина Петрова Димитрова-Георгиева	957.27 лв.

Други сделки със свързани лица за периода от учредяването на Дружеството до датата на настоящия проспект са както следва:

Предоставен аванс в размер на 450 000 лв. по предварителен договор за покупко-продажба на поземлен имот от 24.11.2023 г., сключен със свързаното лице „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД (предвид факта, че и двете страни са представлявани от Димитър Бойчев Начев). Съгласно предварителния договор Дружеството се задължава купи 342/410 идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди. Съгласно условията на предавателния договор, покупната стойност на гореописания имот е 475 хил. лв., от които Дружеството е заплатило авансово 450 хил. лв., която сума представлява

собствени средства на Емитента от направените вноски в капитала при неговото учредяване. Срокът за сключване на окончателния договор е 30.06.2024 г.

Няма други сделки със свързани лица за периода от учредяването на Дружеството до датата на настоящия проспект.

РАЗДЕЛ 18. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Точка 18.1. Финансова информация за минали периоди

Точка 18.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години

Емитентът е ново дружество, което е учредено на 25.09.2023 г. и вписано в ТР на 24.11.2023 г. Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. Финансовата информация включена в настоящия проспект е базирана на изготвения годишен финансов отчет (неодитиран) към 31.12.2023 г., който е приложен към Проспекта и включва: Отчет за финансовото състояние; Отчет за доходите; Отчет за паричните потоци; Отчет за промяната в собствения капитал и Пояснителни бележки. Не са представени сравнителни данни за същия период на предходната година, тъй като няма такива.

Точка 18.1.2. Промяна на референтната балансова дата

Не е извършвана промяна на референтната балансова дата, през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

Точка 18.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовата информация е изготвена в съответствие с МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане), възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Точка 18.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не възнамерява в следващите си публикувани финансови отчети да възприеме нова рамка за счетоводните стандарти.

Точка 18.1.5. Одитирана финансова информация съгласно НСС

Емитентът не изготвя и представя финансова информация съгласно НСС.

Точка 18.1.6. Консолидирани финансови отчети

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

Точка 18.1.7. Давност на финансовата информация

Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. За повече информация виж Точка 18.1.

Точка 18.2. Междинна и друга финансова информация

Емитентът не е публикувал тримесечна или полугодишна финансова информация.

Точка 18.3. Одитиране на финансова информация за минали периоди

Точка 18.3.1. Одитирани ГФО

Емитентът не е изготвял годишни одитирани финансови отчети. За повече информация виж Точка 18.1.

Точка 18.3.1а. Отказ от одитори за одитиране на финансова информация

Няма данни за откази от одитори за представяне на одиторски доклади, както и

доклади, които да съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорността или забележки по естество.

Точка 18.3.2. Друга одитирана информация

Няма друга информация в Проспекта, която е била одитирана от одиторите.

Точка 18.3.3. Финансова информация от друг източник

В настоящия Проспект е използвана финансова информация от неаудитиран годишен финансов отчет на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ към 31.12.2023 г.

Точка 18.4. Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този Проспект не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

Точка 18.5. Политика по отношение на дивидентите

Точка 18.5.1. Описание на политиката на Емитента по отношение на разпределението на дивиденди

Дружеството няма изрично приета дивидентна политика извън предвиденото в чл. 14, ал. 3 от Устава на Дружеството: Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава XII от устава, по решение на ОСА. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в ЦД като такива с право на дивидент на 14-тия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет, и е взето решение за разпределение на печалбата.

Като дружество със специална инвестиционна цел „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е задължено да разпределя минимум 90% от печалбата си след преобразуване по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, като дивидент. Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като по отношение вземането на решението от ОСА се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК, според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в списъка по чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на дивидент на акционерите в срок 12 месеца от края на съответната финансова година съгласно чл. 29, ал. 1 от ЗДСИЦДС. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на ЦД. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството. Не съществуват други ограничения върху разпределянето на дивиденди от страна на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Дивиденди се изплащат, ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или Устав.

Точка 18.5.2. Разпределени дивиденди за минали периоди

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е ново дружество и няма завършена финансова година и все още не е разпределяло дивиденди.

Точка 18.6. Правни и арбитражни производства

Няма държавни, правни или арбитражни производства (включително такива производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) за периода, обхващащ 01.01.2023 г. до датата на проспекта, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние или рентабилността му.

Точка 18.7. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Няма настъпила значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, която е настъпила след края на последния финансов период, за който е представена финансова информация в Проспекта (31.12.2023 г.) към датата на Проспекта.

РАЗДЕЛ 19. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 19.1. Акционерен капитал

Точка 19.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас акционерен капитал

Внесеният капитал на Дружеството е 500 000 лева, разпределен в 500 000 обикновени акции с номинал от 1 (един) лев и в него не е настъпвала промяна от учредяването на Емитента през м. Септември 2023 г. и към датата на Проспекта.

Точка 19.1.2. Акции, които не представляват капитал

Няма акции, които не представляват капитал.

Точка 19.1.3. Собствени акции

Няма акции на Емитента, притежавани от или от името на самия Емитент, или от дъщерни предприятия на Емитента.

Точка 19.1.4. Конвертируеми, обменяеми и ценни книжа с варианти

Няма конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, издадени от Емитента.

Точка 19.1.5. Права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал и възможности за увеличаване на капитала

Към датата на настоящия Проспект Дружеството няма и не разполага с информация за съществуването на някакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

Точка 19.1.6. Капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция

На Емитента не е известно, към датата на настоящия проспект, да има капитал, на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция.

Точка 19.1.7. История на акционерния капитал

От учредяването на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ до датата на този Проспект няма промени в акционерния капитал.

Точка 19.2. Учредителен акт и устав

Точка 19.2.1. Регистърът и номерът на вписване в него

Уставът на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е вписан в ТР към Агенцията по вписванията на 24.11.2023 г. с вписване № 20231124125630.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани

чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Съгласно чл. 8 от Устава основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл. Дружеството може да участва в учредяване или в придобиване на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Точка 19.2.2. Права, преференции и ограниченията за всеки клас акции

Съгласно чл. 12 от Устава придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на Дружеството не могат да правят частични вноски.

Съгласно чл. 13 от Устава, Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на ЦД. Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегирани акции, даващи права съгласно чл. 15 от Устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

Съгласно чл. 14 от Устава, всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦДС, ЗППЦК, ТЗ и глава Дванадесета от устава, по решение на ОСА. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

Съгласно чл. 15 от Устава, Дружеството може да издава привилегирани акции. Привилегированите акции могат да осигуряват допълнителен дивидент и да бъдат издадени с право на един глас или без право на глас в ОСА. В случай че бъдат издадени привилегирани акции без право на глас, притежателите им имат право на допълнителен дивидент в размер на процент от определения от ОСА дивидент за текущата година. Точният размер на процента по предходното изречение се определя от ОСА, гласувало решение за издаване на привилегирани акции. Допълнителният дивидент се изплаща от дружеството в полза на акционерите заедно с дивидента, определен за обикновени акции и по ред и условията, посочени в Устава и решението на ОСА за разпределение на печалбата. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас в ОСА или на допълнителен ликвидационен дял. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от $\frac{1}{2}$ от общия брой акции на Дружеството.

Съгласно чл. 16 от Устава, за вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 от Устава е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите

са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 31-34, чл. 36 и чл. 37 от Устава.

Съгласно чл. 17 от Устава, акциите са неделими. Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

Съгласно чл. 19 от Устава, акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Съгласно чл. 20 от Устава, капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

- издаване на нови акции срещу парични вноски;
- издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции;
- издаване на нови акции чрез упражняване на варанти.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

- чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
- с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
- под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от Устава, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК.

Съгласно чл. 21 от Устава, увеличаването на капитала се извършва по решение на ОСА или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 42 от Устава. Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК и чл. 112 и сл. от Глава Осма от ЗППЦК.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличение на капитала по чл. 23 от Устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ, освен в случаите по чл. 113, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК. Правото важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след тези акционери. Право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. В срок до два работни дни от изтичането на срока по изречение първо, централният депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа, открива сметки за права на лицата по изречение първо, въз основа на данните от книгата на акционерите. При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 23 от Устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Точка 19.2.3. Условия, които могат да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Емитента

Няма разпоредби в Устава, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

РАЗДЕЛ 20. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

От учредяването си до датата на този Проспект „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ няма значителни договори, различни от договорите, сключени във връзка със специфичната дейност и предстоящото производство по лицензиране на Дружеството.

На Емитента не са известни подобни договори от предходните две години, които да се отнасят до мажоритарния акционер „Те Трейд Груп“ ООД.

РАЗДЕЛ 21. Друга регулаторно изисквана информация по Приложение № 1 от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар

Точка 21.1. Описание на инвестиционните цели на Дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Съгласно чл. 8, ал. 1 от Устава на Дружеството основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството ще са собствения и привлечения капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството ще използва средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата набрани при настоящото първоначално увеличение на капитала. В рамките на закона за финансиране на дейността си, Дружеството може да използва външно финансиране за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло. Изборът на конкретната форма на външно финансиране ще се извършва съобразно пазарните условия, като приоритет при избора има тази форма на външно финансиране, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал.

Точка 21.2. Ограниченията в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения (по видове недвижими имоти, относителен дял на различните видове имоти от общо придобитите недвижими имоти), политика на инвестиране на свободните средства.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ осъществява дейността си съобразно ограниченията, заложи в Устава му и българското законодателство.

Съгласно чл. 6 от Устава му, „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ придобива право на

собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ не може да извършва други търговски сделки извън посочените в чл. 5 и чл. 6 на Устава и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от закона.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ не може да придобива имоти, които са предмет на правен спор.

Недвижимите имоти, придобивани от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ, трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава - членка на ЕС или друга държава – страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава - членка на ЕС или друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в покрити облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ може да инвестира до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ не може да инвестира в други ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС.

Точка 21.3. Описание на политиката на Емитента относно придобиване на нов актив или активи

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в които то инвестира. Съгласно чл. 6, ал. 1 и ал. 2 от Устава, Дружеството придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях. Дружеството може да придобива всякакви нови активи по предходното изречение.

В допълнение Дружеството може да инвестира свободните си средства в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка на ЕС - без ограничения;
2. банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка на ЕС - без ограничения;
3. ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка - до 10 на сто от активите на Дружеството;

4. други активи, ако това се допуска от действащото законодателство.

Точка 21.4. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира Дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или ново изграждан и жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Приемлива първоначална инвестиция

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия.

Очаквана годишна доходност от проекта

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

Ниво на риск

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти е представена в *Част Първа. Рискови фактори* от този Проспект). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

Възможност за дългово финансиране

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти в комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

Точка 21.5. Информация за придобитите недвижими имоти:

Точка 21.5.1. Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо придобитите недвижими имоти

Към момента на съставяне на Проспекта Дружеството няма придобити недвижими имоти. На 24.11.2023 г. Емитентът е сключил предварителен договор със свързаното лице „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД (предвид факта, че и двете страни са представлявани от Димитър Бойчев Начев) за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който се задължава купи 342/410 идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди. Съгласно условията на предавателния договор, покупната стойност на гореописания имот е 475 хил. лв., от които Дружеството е заплатило авансово 450 хил. лв., която сума представлява собствени средства на Емитента от направените вноски в капитала при неговото учредяване. Срокът за сключване на окончателния договор е 30.06.2024 г.

Точка 21.5.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо придобитите недвижими имоти

Имотът, за който емитентът е сключил предварителен договор за покупка, се намира в гр. София.

Точка 21.5.3. Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към датата на Проспекта Емитентът няма придобити недвижими имоти и не е извършвал допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация на притежаваните недвижими имоти и не са налице планове за извършване на такива през текущата 2024 г.

Точка 21.5.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към датата на Проспекта Емитентът няма придобити недвижими имоти и не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на притежаваните от Емитента недвижими имоти.

Точка 21.5.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо придобитите недвижими имоти

Към датата на Проспекта няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Точка 21.5.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Към датата на Проспекта Емитентът не притежава недвижими имоти, съответно не застрахова такива.

Точка 21.5.7. Последно изготвената оценка на недвижимите имоти

Оценката на недвижимият имот, предмет на предварителен договор, посочен в т.21.5.1. е приложена в своята цялост към настоящия Проспект. Датата, на която са извършени оценката и огледът на оценявания недвижим имот за нуждите на оценката, е 22.11.2023 г.

Точка 21.5.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към датата на Проспекта няма сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда, съответно няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички тях.

Точка 21.6. Данни за банката-депозитар

Точка 21.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес и интернет страница

Банката-депозитар на Дружеството е „Тексим Банк“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, електронна страница в интернет www.teximbank.bg, телефон: 070010117, e-mail: custody@teximbank.bg.

Точка 21.6.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

„Тексим Банк“ АД е регистрирана с решение на СГС, Фирмено отделение, ф.д. № 24103 от 1992 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 4542, т. 89, стр. 180, с ЕИК 040534040, притежава лицензия за извършване на банкова дейност № Б 27, издадена от БНБ и актуализирана със заповед на БНБ № РД22-2268 от 16.11.2009 г.

Точка 21.6.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Банката-депозитар извършва следните услуги:

- съхранява паричните средства на дружеството, както и притежаваните от него ценни книжа;
- открива и обслужва сметки на името на дружеството за притежаваните от него парични средства и ценни книжа
- извършва плащания и операции по нареждане на дружеството и от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа;
- поддържа регистър за ценни книжа и притежавани от дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметка на банката-депозитар.
- Да събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани от Република България по чл. 1, т. 3 от Договора с банката депозитар и ги отнася по сметки на дружеството.

Договорът може да бъде прекратен при следните условия:

- договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните, с което задължително и окончателно уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на съществуването на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, включително при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност на Банката-депозитар;
- в други случаи, посочени в императивни законови норми.

Договорът може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ и двумесечно от страна на „Тексим Банк“ АД.

За дейността по договора „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ заплаща на „Тексим Банк“ АД

възнаграждение в размер на 400 (сто четиристотин) лева без ДДС месечно.

Точка 21.7. Данни за третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Към датата на Проспекта Дружеството е сключило договор със следното лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС:

Прайм Бизнес Консултинг АД, ЕИК 206921942, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Стоил Войвода 2, вх. А, ет. 3, ап. 9 с изпълнителен директор Силвия Ивайлова Йорданова, електронна поща: pr.business.cons@gmail.com.

Предмет на дейност на дружеството е специализирано счетоводно предприятие за изготвяне на годишни и междинни счетоводни отчети, счетоводни и данъчни консултации. Инвестиране в недвижими имоти, посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел продажба, отдаване под наем, лизинг и/или предоставянето им за управление. Инвестиране в търговски дружества, финансови активи и инструменти, както и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

Договорът между Емитента и Прайм Бизнес Консултинг АД е за счетоводно-консултантско обслужване и е сключен на 01.12.2023г. Съгласно сключения договор, „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ възлага на Прайм Бизнес Консултинг АД да извършва писмени и устни счетоводно-консултантски услуги, обезпечаващи функционирането на дружеството в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство.

Съгласно договора Прайм Бизнес Консултинг АД има следните съществени задължения:

1. Да организира и поддържа счетоводното състояние на Емитента в съответствие с разпоредбите и принципите на българското законодателство;
2. Да разработи и поддържа индивидуален сметкоплан за Емитента, да извършва своевременно следващите се счетоводни записвания, както и необходимите изменения в тях чрез съставяне на коригиращи счетоводни статии, в случаите, когато това е необходимо;
3. Да води изискуемите синтетични и аналитични счетоводни регистри;
4. Да представя пред Емитента вярно и честно имущественото и финансово състояние на дружеството, отчетения финансов резултат, промените в паричните потоци и собствения капитал на предприятието, както и да съставя годишен счетоводен отчет;
5. Да изготвя и подава в установените законови срокове изискуемите съгласно действащата нормативна уредба платежни документи, справки и данъчни декларации;
6. Да отговаря за организацията на счетоводната дейност в Емитента, включително за допуснатите закъснения при подаване на необходимите декларации и справки;
7. Да изготвя Междинни индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента в съответствие с изискванията и сроковете, определени от Закона за счетоводството, националните, респ. международните счетоводни стандарти и при спазване разпоредбите на приложимото данъчно законодателство;
8. Да извършва годишните приключвания на Емитента и изготвя Годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството, националните, респ. международните счетоводни стандарти и при спазване разпоредбите на приложимото данъчно законодателство;
9. Да следи и правилно прилага настъпилите изменения в действащото законодателство, които имат отношение към предмета на дейност на Емитента;
10. Да дава своевременни и компетентни консултации на Емитента, във връзка с

неговите данъчни задължения;

11. Да изготвя и отразява редовно работните заплати и дължимите от Емитента хонорари;

12. Да представява Емитента пред органите на данъчната администрация, СУСО и др. компетентни органи при извършваните от тях проверки и ревизии;

Точка 21.8. Данни за оценителите на недвижимите имоти

Точка 21.8.1. Имена на оценителите, съответно наименование на дружествата на независими оценители, изготвили оценките на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта

Дружеството, оценител на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта е „АПИС ТРЕЙД“ ООД, с ЕИК 130187820 и със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Кирил и Методий“ № 88, вх. А, ет. 5, ап.5. Дружеството притежава сертификат на дружество на независим оценител с Рег. № 900300024 от 20.07.2010 г. издаден от КНОБ за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения, търговски предприятия и вземания, финансови активи и финансови институции.

Пазарната оценка на недвижимите имоти, информация за които е представена в проспекта е заверена от Деян Георгиев Цонев, оценител притежаващ лиценз за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти от Камарата на независимите оценители – Рег. № 100100600 от 14.12.2009 г.

Точка 21.8.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Оценителят на недвижимите имоти, посочен в т. 21.8.1. по-горе, притежава необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените му оценки.

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД извършва основно оценителска дейност, а именно: изготвяне на пазарни оценки на недвижими имоти, машини и съоръжения, финансови активи и финансови институции, търговски предприятия и вземания, права на интелектуалната и индустриалната собственост и други фактически отношения.

Дружеството е вписано в регистъра на оценителите към КНОБ.

Фирмата си партнира с широк кръг от финансови и нефинансови институции, фирми и браншови организации. Към настоящия момент изготвя оценки на активи за редица банки, частни възложители (физически лица и фирми) и държавни институции. Оценители от дружеството изготвят оценителни и икономически експертизи, като вещи лица към Софийски Градски Съд, Софийски Районен Съд, Софийски Административен Съд, Върховен Административен Съд, Националната Агенция по Приходите, Агенция по вписванията и др. Работи съвместно със синдици и частни съдебни изпълнители.

Изготвя оценки на машини, съоръжения, сгради (административни, стопански и др.) апартаменти, къщи, магазини, терени, право на строеж, хотели, търговски предприятия, търговски марки, вземания и др.

Оценителят на недвижимият имот на Емитента, информация за който е представена в проспекта е Деян Цонев, притежаващ:

Сертификат № 100100600 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти;

Сертификат № 300100232 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения;

Сертификат № 400100035 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната

и индустриалната собственост и други фактически отношения;

Сертификат № 500100222 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания.

Оценителският опит на Деян Цонев включва изготвяне на оценки за държавни структури (МВР, НАП, АВ, АДВ и др.), банки, фирми, частни лица, структури от местното управление, Съдебна система (като вещо лице към Софийски Градски Съд, Софийски Районен Съд, Софийски Административен Съд, Софийски Апелативен Съд, Върховен Административен Съд. През годините е изготвял широк спектър от оценки в обхвата на всяка правоспособност която притежава.

Точка 21.9. Допълнителна информация за разходите на дружеството

Точка 21.9.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на Дружеството като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството със специална инвестиционна цел

Съгласно чл. 55 от Устава на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на дружеството в рамките на една календарна година, в това число разходите за възнаграждения на членовете на СД на дружеството, на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, на регистрирания одитор, на оценителите, на банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 % (петнадесет) на сто от стойността на активите по баланса на дружеството, включен в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Точка 21.9.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на третите лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС

Съгласно Устава на Дружеството, членовете на СД на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от ОСА. Към датата на Проспекта месечното възнаграждение на членовете на СД на Дружеството в размер на по една минимална работна заплата за страната.

Съгласно чл. 55 от Устава на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на третото лице, не могат да надхвърлят 10 (десет) на сто от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на дружеството за годината, предхождаща начисляването на разходите.

Съгласно договора между „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ и „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, Емитентът заплаща ежемесечно възнаграждение на третото лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС за счетоводно-консултантско обслужване в размер на 900 лева без ДДС. В допълнение за изготвяне на Междинни индивидуални финансови отчети за първо, второ, трето и четвърто тримесечие заплаща 900 лв. без ДДС за всеки изготвен отчет и за изготвяне на Годишен индивидуален финансов отчет изплаща възнаграждение в размер на 1 200 лв. без ДДС.

Точка 21.10. Информация за търговските дружества (специализирани дружества) по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС, в които дружеството със специална инвестиционна цел участва/притежава

Към датата на изготвяне на този проспект Емитентът не притежава участие в капитала на дружество по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС.

Точка 21.11. Информация за другите държави членки, в които дружество със специална инвестиционна цел възнамерява да придобива недвижими имоти, когато е приложимо, както и информация по за тези имоти

Към датата на изготвяне на този Проспект, Уставът на Емитента предвижда, че той

придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

РАЗДЕЛ 22. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Дружеството декларира, че по време на периода на валидност на Проспекта, следните документи са предоставени за преглед:

- актуален устав на Емитента, публикуван по партидата на “ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ” АДСИЦ в ТРПЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с интернет страница <https://portal.registryagency.bg/>;
- Годишният финансов отчет на Емитента за 2023 г. може да бъде прегледан на интернет страницата <http://www.tetradeinvest.com/>;
- оценка, изготвена от независим оценител към 22.11.2023 г., въз основа на която е определена справедливата стойност на недвижимият имот, предмет на предварителен договор за покупка от страна на Емитента е приложена в пълнота към Проспекта.

- Проспектът, включително приложенията към него, могат да бъдат прегледани на интернет страницата на инвестиционния посредник, провеждащ увеличението на капитала: <https://www.focalpoint.bg/>

- Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация по него в офисите на:

Емитент – „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, адрес: гр. София, ж.к. Дървеница, Илия Димушев 1Б, ет. партер, телефон: + 359 887 532 074, ел. поща: office@tetradeinvest.com, сайт: <http://www.tetradeinvest.com/>, лице за контакт: Димитър Бойчев Начев, изпълнителен директор, 09.00 ч. – 17.30 ч.

Инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 73, телефон: + 359 2 986 09 11, ел. поща: office@focalpoint.bg, сайт: www.focalpoint.bg, лице за контакт: Диан Христов Димов, прокурист, 09.00 ч. – 17.30 ч.

Всички посочени по-горе документи са достъпни и на интернет страницата на Дружеството: <http://www.tetradeinvest.com/>.

ЧАСТ ТРЕТА. Информация съгласно Приложение 11 от Делегиран регламент (ЕС)2019/980

РАЗДЕЛ 1. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 1.1. Декларация за оборотния капитал

Емитентът заявява, че оборотният капитал е достатъчен за покриване на настоящите му нужди.

Точка 1.2. Капитализация и задлъжнялост

Балансовата капитализация и задлъжнялостта на Дружеството за периода от вписването му в ТР до 31.05.2024 г., са представени в следващата таблица:

Показател, хил. лв.	31.05.2024 г. (неодитирани данни)
Собствен капитал	461
- Основен капитал	500
- Резерви	0
- Финансов резултат	-39
Дългосрочни пасиви	0

Краткосрочни пасиви	9
- Задължения към доставчици и клиенти	5
- Задължения към персонала	4
Общо собствен капитал и пасиви	470

Дружеството няма лихвоносни и обезпечени задължения, а само 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 изготвяне на Проспекта не са налице условни и косвени задължения.

Точка 1.3. Интерес на физическите и юридическите лица, участващи в емисията/предлагането

На Емитента не са известни интереси и/или конфликти на интереси, които са съществени за емисията.

Точка 1.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

Настоящото първо (първоначално) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и съгласно решението на Учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 191 415 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството и по-специално за закупуване на още недвижими имоти. Дружеството вече е сключило предварителен договор на покупка на недвижим имот находящ се в гр. София и представляващ 342/410 идеални части от поземлен имот с обща площ от 3 028 кв.м. Намеренията на ръководството на Емитента са да използват основната част от приходите по предлаганата емисия акции за закупуване на останалата част от идеалните части на недвижимия имот, предмет на предварителен договор за покупка, като по този начин Дружеството ще притежава всички 3 028 кв. м. от него. В допълнение, част от приходите от емисията акции ще бъде използвана за подобряване на капиталовата структура на дружеството, както и за допълнителни оборотни средства.

Свободните парични постъпления от публичното предлагане могат да бъдат инвестирани временно и до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

В случай че нетните приходи от публичното предлагане на акциите не бъдат достатъчни за осъществяване на описаните по-горе намерения, Емитентът планира да финансира инвестиционната си програма както със собствени средства (включително от последващи публични предлагания на няколко етапа), така и чрез заемни средства под формата на банкови кредити или облигационни емисии.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

РАЗДЕЛ 2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 2.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или са допуснати до търговия, включително техния международен идентификационен номер на ценни книжа („ISIN“)

Предмет на настоящото публично предлагане са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, с ISIN код на емисията BG1100024238.

Точка 2.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Емитираните до момента от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ акции, както и акциите, предмет на настоящото публично предлагане, се издават съгласно българското законодателство.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите, във връзка с емитирането, публичното предлагане, допускането до търговия на и търговията с акциите на регулиран пазар, са както следва:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 год.;
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 г.
- Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година;
- Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Правила на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен депозитар“ АД;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Валутен закон.

Точка 2.3. Информация за това дали ценните книжа са поименни ценни книжа, или ценни книжа на приносител и дали са в налична (сертификат) или в безналична форма

Акциите от емисията от увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ са поименни и безналични. Регистрите на безналичните ценни книжа се водят от „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление в гр. София 1301, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 2.4. Валута на емисията ценни книжа

Емисията акции от увеличението на капитала „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ е деноминирана в български лева. Номиналната и емисионна стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

Точка 2.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Обикновените акции на Дружеството, които са предмет на предлагането, дават равни права на притежателите си. Правата, предоставяни от акциите, не са и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг вид ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Дружеството може да издава привилегирани акции. Правата по привилегированите акции са определени в Устава. Към датата на настоящия Проспект Дружеството не е издавало и не планира издаването на привилегировани акции преди или след датата на настоящото предлагане.

Точка 2.5.1. Право на дивидент

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

Дружеството е длъжно по закон да разпреди като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си, формирана съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Законът забранява на Дружеството да капитализира подлежащата на разпределяне като дивидент печалба.

Съгласно чл. 115в ЗППЦК, правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният, съответно 6-месечният 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.

Дружеството, след като вече е вписано във водения от КФН регистър като публично, е длъжно незабавно да уведоми КФН, ЦД и регулирания пазар за решението на ОСА относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в 12-месечен срок от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Уставът на „ТЕ-ТРЕЙД АДСИЦ“ АДСИЦ не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденти от непребиваващи държатели. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството.

Точка 2.5.2. Право на глас

ОСА включва акционерите с право на глас, всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният депозитар е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в ОСА и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация.

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. Същите удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в ОСА на публично дружество трябва да е за конкретно ОСА, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис.

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в ОСА на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл. 115, ал. 6 от ЗППЦК дружество предоставя в КФН и 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.

Точка 2.5.3. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то 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. Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ИД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

Точка 2.5.4. Право на пропорционално закупуване на новоиздадени ценни книжа от същия клас

При увеличаване на капитала на публично дружество всеки акционер има право да придобие част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Уставът на Дружеството не предвижда издаването на акции, даващи особени права и привилегии на притежателите им, включително такива за преференциално закупуване на акции.

Точка 2.5.5. Допълнителни права, които дават акциите

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 обявления дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

Точка 2.5.6. Право и условия за обратно изкупуване на акции

Съгласно чл. 26, ал. 4 ЗДСИЦДС „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ не може да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК освен в случаите по чл. 18 от ЗДСИЦДС, а именно при взето решение от ОСА на АДСИЦ за отказ от издадения лиценз по чл. 16, т. 4 от ЗДСИЦДС с мнозинство от три четвърти от записания капитал. При вземане на решението на акционерите се представя проект на предложение за обратно изкупуване на акции съгласно чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК, само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б от ЗППЦК.

Точка 2.5.7. 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.

Точка 2.5.8. Права на миноритарните акционери

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. 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 членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;
- 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 общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон и чл. 115, ал. 8 от ЗППЦК;
- да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно; крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

Акционери, които притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) 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.

Съгласно чл. 71 ТЗ, всеки акционер може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на дружеството. Съгласно чл. 74 от ТЗ, всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за отмяна на решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава на дружеството. Искът се предявява срещу дружеството.

Точка 2.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, проведено на 25.09.2023 г. Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето в изпълнение на разпоредбата на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС. Решението предвижда първоначално увеличаване на капитала на дружеството от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 700 000 (седемстотин хиляди) лева чрез издаване на нови 200 000 (двеста хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание.

За да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел Дружеството трябва да получи лиценз от КФН. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ на 24.06.2024 г. е взел решение за одобряване на изготвения проспект за публично предлагане на акции.

Точка 2.7. Очаквана дата на емитиране

Увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ има действие от датата на вписването му в ТР. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в ЦД, като се очаква това да стане в първата половина на м. август 2024 г.

Точка 2.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Издадените от Емитента акции се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им и по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника на ЦД и Правилата на БФБ. Търговията с акции на Дружеството на регулиран пазар ще се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на БФБ. Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане на негов клиент, ако клиентът, съответно неговият пълномощник, декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Тази забрана по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Точка 2.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство относно търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения

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

След евентуалното придобиване на публичен статут, акциите на Дружеството могат да бъдат обект на принудително изкупуване в хипотезата на чл. 157а от ЗППЦК. Съгласно този правен институт, 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, това лице 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.

Точка 2.10. Информация за търговите предложения във връзка с акционерния капитал на емитента, отправени от трети лица през предходната и през текущата финансова година

Към настоящия момент Дружеството не е било обект на търгови предложения.

Точка 2.11. Ефект на данъчно законодателство

Данъчното законодателство на държавата, чийто данъчен субект е инвеститорът, и данъчното законодателство на държавата на учредяване на Емитента, чийто данъчен субект е Емитентът, може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход. Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с акциите на Дружеството и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на акции на Дружеството, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в Република България, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 година и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 година, чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в Република България или които пребивават в Република България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период. Местни са също лицата, чийто

център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в Република България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции.

Настоящото изложение не е изчерпателно и има за цел единствено да послужи като общи насоки, поради което не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции на Дружеството. Дружеството настоятелно препоръчва на потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти за относителите към тях данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите на Дружеството, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции на Дружеството.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на приемане на настоящия Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции на Дружеството.

Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на ЗДДФЛ, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на ЕС или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, доходи от сделки с акции, извършени на БФБ, както и от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК („разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ и чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 % върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на българските юридически лица (чл. 44, ал. 1 във вр. § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от ЗКПО).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана от чуждестранни юридически лица (чл. 196 от ЗКПО).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на акции на Дружеството, сключени на извънборсов пазар извън случая на търгово предлагане, независимо че съгласно борсовия правилник подлежат на регистрация/оповестяване на Борсата). Доходите от продажба на акции на Дружеството при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни лица, са обект на данъчно облагане в България. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на 10 % върху положителната разлика между продажната цена на акциите на Дружеството и тяхната документално доказана цена на придобиване. Доходът от продажба на акции на Дружеството при такива сделки,

реализиран от български лица, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

Дивиденди

Доходите от дивиденди, разпределяни от Дружеството на български лица (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на чуждестранни лица (с изключение на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на ЕС или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство), се облагат с данък в размер на 5 % върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 ЗДДФЛ и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тази категория български лица (чл. 27, ал. 1, т. 1 от ЗКПО), с изключение на начислени приходи в резултат на разпределение на дивиденди от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (чл. 27, ал. 2, т. 1 от ЗКПО).

Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата, или в полза на договорен фонд не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 1 и т. 2 от ЗКПО).

Данъчното третиране на доходите от дивиденди, изплатени в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава членка на ЕС или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава членка на ЕС или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Доходите на тези лица не се облагат с данък при източника в България (чл. 194, ал. 3, т. 3 от ЗКПО).

Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

Данъци и други подобни плащания при прехвърляне

При прехвърлянето на акции на Дружеството съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

РАЗДЕЛ 3. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИ

Точка 3.1 Условия и прогнозен график на предлагането

Точка 3.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

Публичното предлагане се извършва съгласно изискването на чл. 6, ал. 2 и чл. 13 от ЗДСИЦДС и на основание взето решение от Учредителното събрание на акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, проведено на 25.09.2023 г.

Условията, на които е подчинено публичното предлагане на акциите от емисията от увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, са нормативно регламентирани в ЗППЦК, Наредба № 2, Наредба № 38, Правилата на БФБ и Правилника на ЦД.

Точка 3.1.2. Общ размер на предлагането

Предмет на публично предлагане са емисия акции, емитирани от „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ. Дружеството предлага 200 000 (двеста хиляди) броя нови акции с номинална стойност от 1 (един) лв. Капиталът преди публичното предлагане е в размер

на 500 000 (петстотин хиляди) лв., а след евентуално успешно приключване на предлагането капитала ще бъде в размер на 700 000 (седемстотин хиляди) лв., което означава, че предлаганите акции ще представляват 28,57 % от капитала на Дружеството след увеличението му. Предлагането ще бъде извършвано само на територията на Република България. За да се счита предлагането на акциите за успешно трябва да бъде записана и платена поне една нова акция, като няма ограничения за минимален или максимален брой акции за записване от един инвеститор. Емисионната цена на всяка една акция от емисията е 1 (един) лев.

Точка 3.1.3. Период на предлагането и описание на процедура за подаване на заявление

Очакваният приблизителен график на предлагането е представен по-долу.

Дата на публикуване на този Проспект	на или около 15 юли 2024
Дата на публикуване на съобщението за Предлагането	на или около 15 юли 2024
Начало на търговията с Права на БФБ и на записването на Новите Акции	на или около 25 юли 2024
Последен ден на търговията с Права на БФБ	на или около 20 август 2024
Последен ден за прехвърляне на правата	на или около 22 август 2024
Последен ден на записването на Нови Акции от лицата закупили права	на или около 29 август 2024
Последен ден за заплащане на Нови Акции от всички лица, записали Нови Акции	на или около 29 август 2024
Регистрация на емисията Нови Акции и Увеличението на Капитала в ТР	на или около 05 септември 2024
Регистриране на Новите Акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 09 септември 2024
Регистриране на Новите Акции в регистъра по чл.30, ал.1 от ЗКФН	на или около 12 септември 2024
Начало на търговията с Новите Акции на БФБ	на или около 23 септември 2024

Издаване на права по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК

На основание чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦДС, при първоначалното увеличаване на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ се издават права. Съгласно §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество“. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦДС и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, срещу всяка акция от увеличението се издава 1 (едно) право. При първоначалното увеличение на капитала на дружеството разпоредбите на чл. 194 от ТЗ не се прилагат, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се предлагат изцяло от упълномощения инвестиционен посредник за търговия на регулиран пазар.

Тъй като срещу всяка една нова акция от увеличението „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, общо срещу 200 000 (двеста хиляди) акции от увеличението на капитала Дружеството издава 200 000 (двеста хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите от него права, умножени по Съотношението право/акция.

Цялата емисия права се предлага изцяло от избора да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник - ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Инвестиционният посредник предлага за търговия емисията права на регулиран пазар, а именно на основния пазар на БФБ, Сегмент за права. СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл. 89т, ал. 2 ЗППЦК съобщението се публикува на интернет страницата на Емитента и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, т.е. на интернет страницата на инвестиционния посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на прехвърлянето на права и записването на акциите. Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само, ако КФН е потвърдила Проспекта. Датата на публикуване на съобщението се смята за начало на публичното предлагане. Датата, посочена в съобщението, на която най-рано може да бъдат записани или закупени ценни книжа на Емитента, се смята за начало на подписката или на продажбата.

Период на предлагането и условия за участие

Начало на продажба (търговия) на правата и записване на акциите: началната дата за продажба (търговия) на правата и записването на акциите е най-рано първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни, считано от по-късната от двете дати - публикуване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, като конкретният брой дни ще бъдат уточнени в съобщенията по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което се очаква да бъде публикувано около 15.07.2024г.

Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е около 25 юли 2024 г.

Краен срок за продажба на правата: Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 20 (двадесет) работни дни, считано от началната дата по предходната точка (около 22 август 2024 г., според очакванията).

Съгласно правилника на „Българска фондова борса“ АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата: Продажбата на правата съгласно чл. 13, ал. 3, изречение второ и ал. 6 от ЗДСИЦДС, както и търговията с права, се извършва на БФБ в съответствие с изискванията на закона и борсовия правилник. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на заявки за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на Правилника на ЦД.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита

от ЦД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на дружеството в ТР при Агенцията по вписванията. В началото на всеки работен ден от подписката ЦД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Краен срок за записване на акции: Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦДС, чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от деня, в който изтича срока за продажба на права (очаквано около 29 август 2024 г.).

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

Инвеститорите, които желаят за запишат ценни книжа от настоящата емисия, следва да бъдат уведомени, че е възможно Емитентът да удължи еднократно срока на подписката с до 60 (шестдесет) дни, при спазване на изискванията по чл. 89л от ЗППЦК. В този случай последният ден на удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Условия и ред за записване на акциите

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец при ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД или при ИП, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника - при подаване на заявка, чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

Към заявката се подписват и подават и съответните документи, декларации и други, изисквани съгласно приложимите нормативни актове относно дейността на инвестиционните посредници, прилагането на мерките срещу изпирането на пари и др.

Инвестиционните посредници, при които са подадени заявки за записване на акции, са длъжни незабавно да уведомят упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД за постъпилите заявки, като съответният посредник изпрати подписаната от инвеститора заявка сканирана, на следния и - мейл адрес: office@focalpoint.bg, заедно с писмена декларация, че е (i) установил самоличността на записващия акции инвеститор и на неговия представител/пълномощник (ако е приложимо), както и валидността и истинността на предоставените от последния идентификационни документи и (ii) клиентът е удостоверил, че ще изпълни

задължението си за заплащане на пълната емисионна стойност на записваните акции. Оригиналите на заявката и декларацията следва да бъдат изпратени на „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД на адреса на централния офис – гр. София 1303, бул. „Тодор Александров“ 73, до изтичането на срока за записване на акции.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на акции от настоящата емисия информация, ЦД блокира съответния брой права по клиентската подсметка на притежателя им.

Упълномощеният ИП, както и другите лицензирани ИП, чрез които се подават заявките, в съответствие с приложимите към дейността им нормативни актове, общи условия и практика, имат правото да откажат приемането на заявки, ако не са удовлетворени от вида, формата, валидността, приложенията и други обстоятелства, свързани с представените им документи.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежателя на права, до максималния възможен брой акции и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Офис на упълномощения инвестиционен посредник, където се приемат заявки

Заявките/поръчките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, всеки работен ден от срока на подписката от 9:00 до 17:00 часа на следния адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров“ 73, тел. 02/986 09 11

Точка 3.1.4. Кога и при какви обстоятелства предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Емитентът си запазва правото, след консултиране с Инвестиционния Посредник, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу и без да посочва причина за това. Ако СД на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ вземе решение за прекратяване или отлагане на Предлагането, Дружеството е длъжно да уведоми за това КФН и БФБ и инвеститорите незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации по начина, описан по-долу.

Съгласно чл. 212а¹, ал. 1, т. 1, т. 7 и т. 9 от ЗППЦК, КФН може да спре временно публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста и/или актовете по прилагането им са били нарушени; комисията може да спре или ограничи публично предлагане в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението; или да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3 ЗППЦК.

В периода от подаването на заявление за одобрение на проспект до вземането на решение от КФН Дружеството на основание чл. 89с от ЗППЦК е длъжно в срок 3 (три) работни дни от настъпването, съответно от узнаването, на промени, които налагат поправки в проспекта, да уведоми КФН за тези промени и да внесе съответните поправки в проспекта. Съгласно ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК при настъпване, съответно узнаване на съществени ново обстоятелство, грешка или неточност, свързани със съдържащата се в проспекта информация, които може да повлияят на оценката на ценните книжа в периода от издаване на одобрение на проспекта до изтичането на крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, се прилага чл. 23, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2017/1129. В случаите по ал. 2 на чл. 89с ЗППЦК КФН отказва да одобри допълнението към проспекта, когато не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или

актовете по прилагането им.

Съгласно чл. 181 от ЗПФИ пазарният оператор (БФБ) може да спре или да отстрани от търговия финансов инструмент, който е престанал да отговаря на правилата на регулирания пазар, освен ако спирането или отстраняването може да увреди съществено интересите на инвеститорите или нормалното функциониране на пазара съгласно чл. 80 от Делегиран регламент (ЕС) 2017/565. Пазарният оператор оповестява на интернет страницата си решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, чл. 276, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ и чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ уреждат правомощията на КФН, съответно на заместник - председателя на КФН, да спре от търговия определени финансови инструменти при определени обстоятелства.

Точка 3.1.5. Възможности за намаляване на записванията

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции. За да се определи увеличението на капитала за успешно, то трябва да е записана и платена поне 1 (една) от предлаганите акции от увеличението на капитала.

Точка 3.1.6. Подробна информация за минималната и/или максималната сума на заявлението

Всяко лице може да запише най-малко 1 (една) нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите от него права, умножен по 1 (едно). Всяко право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция.

Увеличаването на капитала на Дружеството изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

Точка 3.1.7. Период, през който заявлението може да бъде оттеглено

Съгласно законовата дефиниция под „записване“ се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност (§ 1, т. 11 от ДР на ЗППЦК). В този смисъл подалят вече заявка инвеститор не може да я оттегли.

Инвеститорите, които вече са се съгласили да закупят или да запишат ценни книжа преди публикуването на допълнение в проспекта, разполагат с правото, което могат да упражнят в рамките на два работни дни след публикуването на допълнението, да оттеглят своите съгласия, при условие че важният нов фактор, съществената грешка или съществената неточност, посочени в параграф 1, на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 са възникнали или са били забелязани преди изтичането на срока на предлагане или предаването на ценните книжа, в зависимост от това кое ще се случи по-рано. Този срок може да бъде удължен от емитента. Крайният срок по отношение на правото на оттегляне се посочва в допълнението.

Оттеглянето на съгласията по смисъла на чл. 23, параграф 2, изречение първо от Регламент (ЕС) 2017/1129 се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени, ценните книжа.

Емитентът отговаря за вредите, причинени от неизпълнението на задълженията по ал. 1 и 2 и чл. 23, параграф 2 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

Точка 3.1.8. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Внасянето на емисионната стойност за акциите се извършва по специална обща набирателна сметка, открита на името на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ при банката-депозитар „Тексим Банк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 89т от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции не по-късно от края на последния ден на подписката.

Набраните парични средства по набирателната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР (чл. 89м, ал. 2 от ЗППЦК). „Тексим Банк“ АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка. След регистриране на увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ в ТР, средствата по набирателната сметка на Дружеството ще бъдат освободени и предоставени на разположение на Дружеството.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който 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 ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, които ще бъдат публикувани на неговата интернет страница.

Точка 3.1.9. Резултати от предлагането

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите. В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи банково удостоверение от Банката, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ред и срок за връщане на внесените парични средства, ако предлагането приключи неуспешно

Когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в Проспекта условия, или в ТР не е вписано увеличението на капитала, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В тези случаи в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК Дружеството уведомява „Тексим Банк“ АД за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си, поканя до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на инвестиционните посредници, участващи в предлагането. Инвестиционните посредници, участващи в предлагането, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Приключване преди крайния срок

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в ТР, а след това – за регистрация на новата емисия акции в ЦД, КФН и БФБ.

В случай че бъде постановен отказ за вписване в ТР на увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ, последното уведомява КФН по реда на ЗППЦК и Наредба № 2 за постановяването на отказа.

Точка 3.1.10 Процедура за упражняване на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

При първоначално увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Срещу всяка акция от увеличението се издава едно право. Цялата

емисия права се предлага от инвестиционния посредник за публично търгуване на регулиран пазар БФБ. При първоначалното увеличаване на капитала на дружество със специална инвестиционна цел, в съответствие с чл. 13, ал. 3, изр. второ от ЗДСИЦДС, не се прилага чл. 194 от ТЗ.

Точка 3.2. План на разпространение и разпределение

Точка 3.2.1. Категории потенциални инвеститори

След одобрение на този Проспект за предлаганите ценни книжа, всички групи инвеститори, класифицирани за целите на ЗППЦК в §1 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, могат да участва на равни начала в публичното предлагане на акциите.

Предлагането се извършва само на територията на Република България.

Към датата на този документ „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ и ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД не са и не възнамеряват да определят съотношения, траншове и/или количества акции, които да бъдат разпределени между отделни категории инвеститори. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа, което да осигурява на определени категории инвеститори или определени преимуществено третирани групи, процент от предлагането, запазен за такова преференциално третиране.

В рамките на предлагането, не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 200 000 (двеста хиляди) нови акции.

Точка 3.2.2. Участие на основните акционери, членовете на управителните, надзорните или административните органи на емитента в записването, и намерения за придобиване на дял над 5% от инвеститори

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ не разполага с информация дали член на СД на Дружеството възнамерява да придобие от предлаганите акции.

Акционерите с над 5 % от акциите на Дружеството, също не са го уведомили, дали възнамеряват да запишат акции от първоначалното увеличение на капитала.

Дружеството не разполага с информация дали някое друго лице (различно от членовете на СД и основните акционери на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ) възнамерява да запише над 5 % от предлаганите акции.

Точка 3.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение

При предлагането на акциите от първичното публично предлагане на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ няма да има предварително разпределение на акциите. Не е налице предварително определено преимуществено третиране при разпределението на ценните книжа за която и да е категория инвеститори.

Точка 3.2.4 Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределените им ценни книжа и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението

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 ще заяви записаните акции за търговия на БФБ след вписването на увеличението на капитала в ТР и след регистрацията на новите акции в ЦД и вписванията в регистъра на КФН. Търгуването на новите 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 в края на месец септември 2024 г.

Точка 3.3. Цена

Точка 3.3.1. Цена, на която се предлагат ценните книжа и разходи за записващите лица

Емисионната стойност, на която се предлага една акция от капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ е равна на номиналната и е в размер на 1 (един) лев за акция.

Разходите за инвеститорите биха се изразявали в комисионата (таксата), която ще се удържа във връзка с подаването на заявки/поръчки. Упълномощеният инвестиционен посредник ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД ще събира комисионна или такса от инвеститори, подали заявката си в офиса на ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, съгласно обявеното в Таксата си за стандартно комисионно възнаграждение.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

Точка 3.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане

Цената на предлагане се оповестява чрез настоящия Проспект и е емисионната стойност в размер на 1 (един) лев.

Точка 3.3.3. Права на настоящите акционери, ограничаване или отмяна на тези права и причини за това

Правата за пропорционално участие при увеличение на капитала на настоящите акционери на ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ, съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, са отменени по силата на закона и не се прилагат съгласно чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦДС. Цялата емисия от увеличението на капитала ще бъде предложена за записване при условията на публично предлагане по реда на чл. 13 от ЗДСИЦДС.

Настоящите акционери са придобили през последната година акции при учредяване на дружеството или впоследствие по емисионна цена 1 лев за акция, която не се различава от предлаганата по настоящото публично предлагане емисионна цена.

Точка 3.3.4. Съществено разминаване между цена за публично предлагане и ефективна цена за определени лица

Членовете на СД и настоящите акционери нямат право да придобият от предлаганите акции при условия и/или на цена, различни от тези, които се прилагат за останалите инвеститори.

Точка 3.4. Пласиране и поемане на емисии

Точка 3.4.1. Координатори по предлагането

С решение на СД на Дружеството за инвестиционен посредник да обслужи увеличението на капитала е избран ИП „Фоукал Пойнт Инвестмънтс“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на закона и отговарящ на изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИДС.

Инвестиционният Посредник ще изпълнява функции в съответствие с изискванията на българското законодателство и съгласно Договора за посредничество, сключен между него и Емитента („Договор за посредничество“).

Инвестиционният Посредник се ангажира да приема заявки от инвеститорите за закупуване на права и записване на акции и ще извършва определени процедурни и технически действия, в рамките на предлагането, както е предвидено в българското законодателство и този Проспект.

Точка 3.4.2. Платежни агенти

Банката, в която ще се открие специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е банката-депозитар на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ – „Тексим Банк“ АД.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

Точка 3.4.3. Лица, поели емисията

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.

Точка 3.4.4. Споразумение за поемане

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

РАЗДЕЛ 4. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И УСЛОВИЯ ЗА ТЪРГУВАНЕ

Точка 4.1. Пазари, до които са или ще бъдат допуснати до търговия ценните книжа

След вписването на увеличението на капитала в ТР и при спазване на нормативните процедури Емитентът ще подаде заявление до ЦД за регистриране на Емисията, както и до КФН за вписване на акциите в съответния регистър. Следва подаване на заявление до БФБ за допускане на акциите на Дружеството за търговия. Търговията с акциите ще може да започне на определената от СД на БФБ дата.

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

„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ не възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на пазар за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия.

Точка 4.2. Пазари, на които се търгуват ценни книжа от същия клас

Към настоящия момент и доколкото е известно на Емитента, ценни книжа с емитент „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ от същия клас, като предлаганите с този Проспект обикновени акции, не са допуснати до търговия на регулирани пазари или пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

Точка 4.3. Паралелно записване или частно пласиране на ценни книжа от същия клас

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 акциите от настоящата емисия, и за които ще се иска приемане за търговия на БФБ.

Точка 4.4. Маркет мейкъри

Емитентът не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки купува и продава.

Точка 4.5. Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на настоящото публично предлагане и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с

настоящото публично предлагане.

Точка 4.6. Записване, превишаващо по размер подписката

В рамките на предлагането не е възможно и не се предвижда издаване и/или предлагане на допълнителен брой извън предложените 200 000 (двеста хиляди) нови акции.

РАЗДЕЛ 5. ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА

Точка 5.1. Име и адрес на фирмата, на лицето или субекта, предлагащ за продажба ценните книжа

Акциите от увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ представляват емисия новоиздадени акции и се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството. Няма съществуващи държатели на акции, които да продават акции при настоящото публично предлагане.

Правата се предлагат за първоначална продажба от Емитента, чрез обслужващия увеличението на капитала инвестиционен посредник и от лицата, придобили права чрез покупка на вторичния пазар.

Точка 5.2. Брой и клас на ценните книжа, които се предлагат от всеки от продаващите държатели на ценни книжа

Акциите от увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ не се предлагат за записване от държатели/собственици на ценни книжа, а се предлагат за записване от името и за сметка на Дружеството.

Точка 5.3. Продажба от основни акционери

Неприложимо.

Точка 5.4. Споразумения за задържане

Не са налице споразумения за задържане (lock-up agreements).

РАЗДЕЛ 6. РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Точка 6.1. Общи нетни постъпления и оценка на общите разходи по емисията/предлагането

Разходите, свързани със задължителното първоначално увеличение на капитала чрез публично предлагане на акции, са представени в таблицата по-долу. В нея не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, като напр. таксата от 5 400 лв., дължима на КФН за издаването на лиценз на АДСИЦ. Всички посочени в таблицата по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Приблизителни разходи по емисията

Услуга	Приблизителен разход/лв.
Такса на КФН за потвърждаване на проспект	5 000 лв.
Такси на ЦД	3 185 лв.
- ISIN, CFI и FISN кодове на акциите	270 лв.
- ISIN, CFI и FISN кодове на правата	275 лв.
- Регистрация на емисията права	1 320 лв.
- Регистрация на новите акции	1 320 лв.
Допускане до търговия на БФБ	2 400 лв.
- Допускане до търговия на емисия права	1 200 лв.
- Допускане до търговия на акциите	1 200 лв.

Такса за утъланомощения ИП	4 000 лв.
ОБЩО	14 585 лв.

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

Посочените еднократни разходи във връзка с увеличението на капитала възлизат на 0.073 лв. на акция при максимално увеличение на капитала (при записани 200 000 акции) и 14 585 лв. на акция при минимално увеличение на капитала (при записана само 1 акция).

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с права 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 успешност на публичното предлагане на емисията от увеличението на капитала на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ и записване и заплащане на всички предложени акции нетните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на 185 415 лв. Разходите за публичното предлагане са в размер на 14 585 лв.

РАЗДЕЛ 7. РАЗВОДНЯВАНЕ

Разводняването 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 (1.00 лв.) да е еднаква с балансовата стойност (1.00 лв.) на една акция, към момента на вземане на решението за увеличаване на капитала. Към последния изготвен финансов отчет на Емитента, балансовата стойност на акциите е 0.988 лв. Това обстоятелство не предполага разводняване по отношение балансова стойност на обикновените акции.

Информация за размера на собствения капитал при максимално и минимално записване и заплащане на акции от настоящото увеличение на капитала е представена в следващата таблица.

	31.12.2023 г. неодитирани данни	Минимално увеличение (1 акция)	Максимално увеличение (200 000 акции)
Собствен капитал (лв.)	494 000	479 416	679 415
Брой акции	500 000	500 001	700 000
Нетни постъпления от емисията (лв.)	-	(14 584)	185 415
Балансова стойност на акция (лв.)	0.988	0,959	0,971

Съгласно получените стойности, минималната емисионна стойност на новите акции (1.00 лв.) не е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението (0.988 лв.). При минимален брой записани акции (1 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.959 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 2.94 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението, т.е. в този случай ще е налице ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция. При максимален брой записани акции (200 000 бр.) по цена от 1.00 лв./акция, балансовата стойност на една акция след увеличението ще възлиза на 0.971 лв., което представлява намаление на балансовата стойност на една акция с 1.72 % спрямо балансовата стойност на една акция преди увеличението и също се наблюдава ефекта на разводняване на балансовата стойност на една акция.

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, няма да развонди участието си. При максималното предвидено увеличение на капитала, разводняването ще е 28.57 %.

Съществуващите акционери могат да участват в публичното предлагане на ново-емитираните акции при равни условия с всеки друг потенциален инвеститор.

РАЗДЕЛ 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 8.1. Консултанти по емисията

Няма консултанти във връзка с дадената емисия.

Точка 8.2. Друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация

В настоящия Проспект не е включена одитирана финансова информация или друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, за която одиторите са изготвили доклад, а само информация от неаудитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел

БНБ – Българска народна банка

БФБ – Българска фондова борса

ВЗ – Валутен закон

Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

ДОПК – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

ДР – Допълнителни разпоредби

ЕИП – Европейско икономическо пространство

ЕС – Европейски съюз

Заместник-председателя/т – заместник-председателят на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗДКИСДПКИ – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране

ЗДСИЦДС – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМИП – Закон за мерките срещу изпирането на пари

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

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИП – Инвестиционен посредник

КФН – Комисия за финансов надзор

Наредба № 2 – Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Наредба № 8 – Наредба № 8 на КФН от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

Наредба № 13 – Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

Наредба № 22 – Наредба № 22 на КФН от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 на КФН от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

Наредба № 41 – Наредба № 41 на КФН от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

Регламент (ЕС) 2017/1129 – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (текст от значение за ЕИП)

Регламент (ЕС) № 596/2014 – Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП)

СД – Съвета на директорите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ

СИДДО – Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане

ТЗ – Търговски закон

ТРРЮЛНЦ, ТР – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

ЦД – Централен депозитар

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ декларирам, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Димитър Начев
Изпълнителен директор на
„ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаните членове на Съвета на директорите на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ декларираме, че доколкото ни е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Димитър Начев
Изпълнителен директор
на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ



Радослав Марчев
Член на Съвета на директорите
на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ



Галина Димитрова-Георгиева
Член на Съвета на директорите
на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ПРОСПЕКТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на този документ декларирам, че доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това - съдържащата се информация в съответните отделни части на настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.



Димитър Начев
Изпълнителен директор
на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АД СИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ЕМИТЕНТА

Долуподписаното лице, в качеството си на съставител на финансовият отчет на „ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ“ АДСИЦ за 2023 г. декларира, че доколкото ѝ е известно съдържащата се в настоящия проспект информация е вярна, пълна и не е заблуждаваща.



Силвия Йорданова

Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКЛАД ЗА ОЦЕНКА НА
НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ СОБСТВЕНОСТ НА „ТЕ-ТРЕЙД
ИНВЕСТ" АДСИЦ

„ А П И С Т Р Е Й Д ” Е О О Д

ОЦЕНКА

НА

АКТИВИ

СОБСТВЕНОСТ

НА

**„МАЛИНА
ПРОДЖЕКТ“ ЕООД
ЕИК: 206541203**

Оценка на активи собственост на „ МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК: 206541203

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Дефиниране на заданието

- 1.1 Възложител на оценката
- 1.2 Изпълнител на оценката
- 1.3 Предмет на оценката
- 1.4 Цел и предназначение на оценката
- 1.5 Дата на извършване на оценката
- 1.6 Срок на валидност на оценката
- 1.7 Стандарт на стойността
- 1.8 Допускания и ограничения
- 1.9 Информационни източници

2. Описание на обекта на оценка

- 2.1 Правен статут
- 2.2 Описание

3. Определяне на пазарна стойност

- 3.1 Стандарти на стойността и методи на оценка
- 3.2 Същност на оценката

4. Заключение

ДОКЛАД

за извършена оценка за определяне на

ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

на активи, собственост на „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК 206541203, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б

1.1 Възложител на оценката:

„ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ“ ЕООД, ЕИК 207165227, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда „Актив“ представлявано от Яна Григорова

1.2 Изпълнител на оценката:

„АПИС ТРЕЙД“ ЕООД, София, ул. ” Кирил и Методий” № 88 А, ЕИК 130187820, представлявано от Николай Цонев –Управител

1.3 Предмет на оценката:

Активи собственост на „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК 206541203, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б, а именно:

342/410 /триста четиридесет и две върху четиристотин и десет/ идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда шестстотин и девет, точка, три хиляди триста тридесет и девет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 /три хиляди двадесет и осем/ кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, квартал 50 /петдесет/, парцел: П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, при съседни по' кадастрална скица поземлени имоти с идентификатори: 68134.1609.1887, 68134.1609.3721, 68134.1609.5945, 68134.1609.3986, 68134.1609.3707 и съгласно действащия регулационен план УПИ II-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 50 /петдесет/, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с площ от 3028 кв.м. /три хиляди двадесет и осем/, при съседни: УПИ XI- 1887, УПИ III-3721, улица, УПИ I-3986, УПИ XII-3707, а по документи за собственост представляващ ПИ 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 4,9 /четири, девет/, на м. „Малинова долина“, идентичен с ПИ № 54400 /пет, четири, четири, нула, нула/, кадастрален лист № 666 /шестстотин шестдесет и шест/, от помощния кадастрален план на м. „Лаката“ приет 2003г., заедно с всички подобрение и приращения в имота.

Оценка на активи собственост на „ МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК: 206541203

1.4 Цел и предназначение на оценката

Определяне пазарна стойност към 22.11.2023 г.

1.5 Дата на извършване на оценката

22.11.2023 г.

1.6 Срок на валидност на оценката

22.05.2024 г.

1.7 Стандарт на стойността

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за Стойност не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

1.8 Допускания и ограничения

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, освен в случаите когато в доклада е упоменато друго, са свързани със следните допускания:

Правото на собственост може да се търгува и е неограничено и свободно от всякакви запазени права на трети лица, тежести, посегателства, сервитути и ограничения.

Не съществуват решения, предстоящи дела или предстоящи жалби, които биха могли да окажат влияние върху стойността.

Настоящият оценителски доклад, както и съдържащите се в него анализи, обобщения и заключения, са направени въз основа на следните ограничителни условия:

Оценката е по правило субективна и представлява единствено преценка за стойността на имота. Възложителят или крайният потребител на оценката не би следвало да я тълкува и приема безусловно като конкретен съвет от оценителите по отношение на възможни решения за осъществяване на евентуални разпоредителни и дериватни на тях действия с оценявания обект в неговата цялостна или частична имотна съставност.

За нуждите на настоящата оценка са преценявани фактите и условията, които са съществували към датата на оценката. Последвали събития и условия не са и не могат да бъдат отчитани при извършване на оценката.

Настоящият Доклад е изготвен въз основа на предоставената от възложителя документация.

Оценителският екип счита официално предоставената информация за достоверна и е изградил своите анализи, изводи и оценки на нейна основа.

Документацията е предмет на търговска тайна и конфиденциалност и не може да бъде предоставяна на трети лица без разрешение на Възложителя.

1.9 Информационни източници

Актове за собственост;

Оценителски стандарти;

База данни за стойностите на недвижими имоти в гр. София;

Статистическа информация за цените на недвижими имоти в гр. София;

Информация, специализирана за цени на недвижими имоти.

При изготвяне на оценката са използвани предоставените от собственика документи:

Скици на имотите, индивидуализираща разположението на оценяваните имоти.

Набор от пазарни свидетелства от брокерски къщи и агенции за недвижими имоти в страната и региона, както и обяви в различни медии и Internet.

2. Описание на обекта на оценка

2.1. Правен статут:

Съгласно представените документи собственик на активите е „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК 206541203, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б.

2.2. Описание

342/410 /триста четиридесет и две върху четиристотин и десет/ идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда шестстотин и девет, точка, три хиляди триста тридесет и девет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 /три хиляди двадесет и осем/ кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, квартал 50 /петдесет/, парцел: П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, при съседни по' кадастрална скица поземлени имоти с идентификатори: 68134.1609.1887, 68134.1609.3721, 68134.1609.5945, 68134.1609.3986, 68134.1609.3707 и съгласно действащия регулационен план УПИ П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 50 /петдесет/, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с площ от 3028 кв.м. /три хиляди двадесет и осем/, при съседни: УПИ XI- 1887, УПИ III-3721, улица, УПИ I-3986, УПИ XII-3707, а по документи за собственост представляващ ПИ 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 4,9 /четири, девет/, на м. „Малинова долина“, идентичен с ПИ № 54400 /пет, четири, четири, нула, нула/, кадастрален лист № 666 /шестстотин шестдесет и шест/, от помощния кадастрален план на м. „Лаката“ приет 2003г., заедно с всички подобрение и приращения в имота.

3. Определяне на пазарна стойност

Стандарти на стойността и методи на оценка

База на стойността

Оценката е разработена в съответствие с изискванията на Българските стандарти за оценяване (БСО), утвърдени от Общото събрание на Камарата на независимите оценители в България /КНОБ/ на основание правомощията си по чл. 27, ал. 1, т. 5 от Закона за независимите оценители /ЗНО/, на проведеното извънредно делегатско Общо Събрание /ИДОС/ на КНОБ в гр. Шумен на 17-18 март 2018 г. и влизат в сила от 01.06.2018 г..

Стойност за целите на оценяването на обекти/ активи, представлява становище на независим оценител, отразяващо ползата и ценността на обекта/ актива, изразена в пари, за конкретна цел, в определен момент от време и в условията на конкретен пазар и при отчитане на съотносими обстоятелства в хода на оценяването.

За целите на оценяването, в изразеното становище за Стойност не се включват данъци и такси, регламентирани от действащата нормативна уредба.

Приетата база на стойността, подходяща за случая е пазарна стойност.

Пазарна стойност - оценената сума, срещу която към датата на оценката обекта/актива би трябвало да бъде разменен между желаещ продавач и желаещ купувач в сделка при пазарни условия, след подходящ маркетинг, при което всяка от страните е действала информирано, благоразумно и без принуда.

Подход и методи за оценка

Оценката на един имот (в качеството му на форма на притежаване на собственост и пари в неявен вид) по своята същност е процес по определяне на стойността на специфичен интерес към обекта, възникнал в конкретен момент от времето и подчинен на аргументирана цел в условията на установена икономическа ситуация и пазарни отношения при отчитане на всички характеристики на активите с присъщите им форми на управление и експлоатация, както и на потенциалните възможности за инвестиционни намерения по отношение на недвижимите имоти.

Пазарната стойност в оценителската практика се дефинира при използване на различни подходи в съответствие с характера на обекта на оценка и неговото предназначение. В конкретния случай приложените за оценка на недвижимите имоти подходи, приемания и допускания и методология са пояснени по-долу.

В конкретния случай, отчитайки спецификата на разглежданите обекти и следвайки логиката на плана от процедурни действия, възможни подходи и анализни методики, свързани с коректното осъществяване на оценъчния процес, е целесъобразно и подходящо да се използва комбинирано прилагане на следните методи за оценка:

- метод от подхода на разходите – метод на разходите за създаване или подмяна (метод на вещната стойност) (осигуряващ в основен аспект индикативен подход към вещевата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в замяна и условно означена още и като амортизирана заместителна стойност - АЗС);

- метод от пазарния подход – метод на пазарните сравнения (осигуряващ кореспонденция на оценителските резултати с пазарния фон на пазара на оценяваните обекти);
- приходен подход - метод на капитализация на дохода (осигуряващ индикативен подход към икономическата пазарна стойност на оценяваните активи, изразяваща се като пазарна стойност в употреба).

Основните работни хипотези и допълващи приемания по приложимата методология на визираните по-горе оценъчни подходи са ориентирани в представената по-долу аналитична последователност.

Съдържание на методите за оценка

Метод на разходите за създаване (Метод на вещната стойност)

Извежда стойност, използвайки икономическия принцип, че купувач не би платил за даден актив повече от разходите за придобиване на актив с равностойна полезност, независимо дали чрез покупка или изграждане.

Този подход дава възможност на оценителя да определи стойност, отчитайки разходите за създаване на обекта/актива на оценката, като се отчете износването (овехтяването, амортизирането) на недвижимия имот и други приложими отбиви.

Разходният подход може да се използва като основен подход, когато не са налични данни за цени по сделки с аналогични активи/обекти, или не може да бъде идентифициран действителен или условен източник на приходи, които биха се реализирали.

Разходният подход е подходящ и за оценка и на обществени сгради, които се продават много рядко, като: болници, училища, библиотеки, полицейски управления и други.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания; Възможни разходи, които следва да се приспаднат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер

на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция; Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

Брутната стойност на разходите за създаване се редуцира с допълнителни отчисления за текущо необходими ремонтно - възстановителни работи по оценявания сграден фонд, които би следвало да осигурят неговото обичайно техническо състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние за нормално физическо овехтяване, т.е. състояние при което не съществува обективна необходимост от осъществяване на мероприятия по подсилване на носещи конструкции, ремонт на дефектирали или аварирали строителни елементи, разчистване на строителни отпадъци и др.

За отчитане на несъответствието на реализираното строително изпълнение със съвременните изисквания за функция, дизайн и технически характеристики на вложените материали, се прилага корекция за функционална обезценка – в конкретния случай .

Формирането на конкретна ценова индикация за пазарна стойност на амортизираните разходи за създаване или подмяна на сградния фонд се извършва чрез мултипликация на получената единична разходна стойност с бруто застроената площ на реализираното застрояване върху имота.

Метод на сравнителната стойност (пазарни аналози)

Сравнителният подход извежда стойност, като сравнява обекта/актива, предмет на оценка, с идентични или сходни/подобни обекти/активи, за които е налична ценова информация.

Идентични или сходни/подобни са недвижимите имоти, които съответстват в най-голяма степен на оценявания обект/ актив по отношение на факторите, оказващи влияние върху стойността – правата върху обекта/актива, местоположението, устройствените показатели на УПИ, техническите характеристики и възрастта на сградите условията на пазара към момента на сделките и условията към датата на оценката и други. Дори, ако земята и сградите имат физически характеристики, идентични с тези на други предлагани на пазара земи или сгради, тяхното точно местоположение ще е различно. Независимо от тези различия, сравнителният подход е често използван за оценка на обекти/активи ведно с техните права.

Когато не разполагаме с достоверни данни за извършени достатъчно на брой сделки в района на оценявания обект/актив, могат да се използват цени по сделки на сравними обекти/активи в други райони, близки до оценявания обект/актив.

При липсата на достатъчно достоверна публична информация за цени по сделки с аналогични обекти/активи в района на оценявания се допуска да се извърши сравнение на база съществуващата информация за цени от пазарно предлагане (цени продава”), респ. пазарно

търсене (цени купува”), като оценителят е длъжен да приложи допълнителен анализ и корекции за осъвременяване на офертните цени и привеждането им към настоящи.

Оценителят следва да подбере т. нар. сравними данни (сравними величини). Най-често при оценка на недвижими обекти/активи, като сравними величини се използва показателят цена на единица площ. При специфични обекти/активи е възможно да бъдат дефинирани и наблюдавани други показатели, например цена за стая или легло, цена за единица продукция, цена на допустима бъдеща разгъната застроена площ и др. Доколкото е възможно, всяка използвана единица за сравнение би трябвало да бъде тази, която обикновено се използва от участниците на съответния пазар.

Изборът на сравними величини задължително се обосновава, както и добавките и отбивите, които са приложени върху сравнимите величини на избраните аналогични сделки, така че да се определи стойността на оценявания обект/актив, съпоставима с избраните сделки.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Нормално очаквания срок за успешна пазарна реализация на оценявания обект, приет на база анализ на пазара,

Номинален лихвен процент в качеството му на санкционираща лихва при забава с цел отчитане на пропуснати ползи от отлагането на очакваната транзакция, валиден кам датата на оценката,

Възможните разходи, които се приспадат допълнително при формиране на заключението за стойността, се определят в размер на 2,5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и дейности, имащи отношение към оптимизиране на условията по сделката;

Прилагане на корекции.

Метод на капитализиране на бъдещите приходи от наем (рентни приходи).

Концепцията за оценка чрез капитализиране на бъдещи рентни приходи се основава на предположението, че недвижимият имот ще носи в бъдеще приходи, без да е определящо значението на размера на инвестициите, които са вложени за изграждането му.

Мярка за стойността са бъдещи рентни приходи, които имотът може да носи.

Определяне стойността на обекта/актива се базира на доходите, които се генерират само от рента, която формира чист паричен поток в условията на безрискови или ограничени рискови фактори.

Същността на метода се основава на хипотезата, че оценяваният обект/актив представлява инвестиран капитал, чиято потенциална доходност е във функционална зависимост от времето и инвестиционният риск формира неговата настояща стойност. Търсената стойност на обекта/актива се определя на базата на очакваните потенциално възможни чисти (нетни) годишни доходи. С цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта/актива, следва да се вземат предвид разходите за комплексното отстраняване на недостатъците и повредите.

Нормата на капитализация може да бъде изведена, чрез наблюдение на възвръщаемостта от инвестиции в недвижими имоти, установена при пазарни условия, която е обща за земята и за подобренията в нея.

При незастроени имоти или при сграден фонд с остатъчен срок на експлоатационна годност над 50 години чистият (нетен) годишен доход от наем се определя от разликата между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление, които се приемат чрез аналогова съпоставка като процент от приходите, формирани от стойността на brutния годишен доход от наем на имота, при което се извежда директно стойността на недвижимия имот чрез пряка капитализация.

При остатъчен срок на експлоатационна годност на сградния фонд под 50 год., прилагането на метода е свързано с изчисляване на стойност чрез анюитетен фактор, която се състои от компонентите:

- стойност на земята;
- стойност на сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя.

Стойностите се изчисляват поотделно. Сборът от стойностите на земята, сградите и инфраструктурата в нерентиращата земя образуват приходната стойност на недвижимия имот. В този случай стойността на сградния фонд се изчислява като капитализирана стойност на нетния годишен доход от сградния фонд, изчислен като разлика между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, риска от отпадане на наема и разходите за управление и делът на земята в годишния доход от имота.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Потенциалната възможност за разделяне правото на собственост от правото на ползване по отношение на разглеждания обект се окачествява като форма на управление, която е в състояние да изведе на преден план финансовия потенциал на имота в частност и като цяло. Тази предпоставка е свързана с приемането на аналогова схема за пазарни наеми и условия, с цел установяване на разумно аргументирана пълна наемна стойност за обекта, предпоставка за което би било комплексното отстраняване на повреди и довършване на строителните работи.

Пазарната стойност на наема, имащ характера на пълна наемна стойност за оценявания обект, е определена на база офертни наемни цени за кв.м. площ в района на оценявания имот и аналогични на същия, при съответни приемания и корекции с оглед привеждането им към условията за нормално очаквана и разумно допустима ликвидност на офертираните цени.

Формирането на brutния годишен доход от наем за оценявания имот се основава на субективното разбиране за ефективност на наемните приходи в рамките на календарната година при оптимална заетост на имота в съответствие с неговия текущ пазарен потенциал;

Нетният годишен доход се определя от разликата между годишната стойност на brutния наем и сумата от стойността на разходите за експлоатация, разходите за управление, административните разходи и риск от отпадане на наема, които се приемат чрез аналогова съпоставка като % от приходите, формиращи стойността на brutния годишен доход от наем;

Определянето на текущата пазарна стойност на оценявания имот в статус на фактическо застрояване се припокрива с процеса по определяне на настоящата капитална стойност на отложенния паричен поток чрез дисконтирана капитализация с пазарно наложена норма на възвръщаемост при всички рискове на инвестицията;

Нормата на капитализация (възвръщаемост) при всички рискове на инвестицията се определя на база пряк метод за пазарно сравнение с аналогични обекти в района на оценявания, както и субективни ограничения относно инвестиционната алтернативност на капиталовложението в оценявания обект.

В някои случаи, дори когато са налични данни за цени по пазарни сделки или е възможно да бъде идентифициран източник на приходи, разходният подход може се използва като вторичен или потвърждаващ подход.

Разходният подход е подходящ също при оценка на инвестиции, за оценка на обезщетения при отчуждаване, оценка на ползата от строителство и др.

Разходният подход се прилага при определяне на застрахователна стойност, за апортни вноски, завеждане на активи в предприятията и други.

В порядък на аналитична процедурност се допълва от представените по-долу работни приемания и уточнения:

Пазарната цена на земята се определя на база сравнение с пазарни аналози, проучени чрез условията на осъществени сделки по прехвърляне на абсолютни вещни права върху идентични терени или чрез анализ за нормално очаквана ликвидност на наличната информация от пазарно предлагане в района.

Номиналната лихвена ставка за определяне на пропуснати ползи от алтернативни инвестиционни интереси за визирания по-горе срок на отложена транзакция се приема в размера на законната мораторна лихва при забава и отлагане на парични вземания;

Възможни разходи, които следва да се приспадат при формиране на крайното заключение за нормалната ликвидна пазарна стойност на терена, в условията на неговата хипотетична вакантност, се приемат в размер на пазарно наложени 2,5 -5% от стойността на очакваната сделка и се основават на разходи по фискални вземания и мероприятия, имащи отношение към оптимизиране на условията по осъществяване на предполагаемата транзакция;

Брутната стойност на разходите за създаване на оценявания сграден фонд се редуцира с отчисления за нормално физическо овехтяване съгласно представената аналитична схема за амортизация на сложни технически системи от затворен тип, която отчита общото техническо състояние на основните конструктивни системи на сградния фонд към текущия момент на оценка в съответствие с характера и сроковете на неговата обичайна експлоатация до крайното изчерпване на нормалните му работни функции, т.е. до достигане на необходимост от осъществяване на основен ремонт.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА:

Активи собственост на „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК 206541203, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б, а именно: 342/410 /триста четиридесет и две върху четиристотин и десет/ идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда шестстотин и девет, точка, три хиляди триста тридесет и девет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 /три хиляди двадесет и осем/ кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, квартал 50 /петдесет/, парцел: П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, при съседни по кадастрална скица поземлени имоти с идентификатори: 68134.1609.1887, 68134.1609.3721, 68134.1609.5945, 68134.1609.3986, 68134.1609.3707 и съгласно действащия регулационен план УПИ П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 50 /петдесет/, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с площ от 3028 кв.м. /три хиляди двадесет и осем/, при съседни: УПИ XI- 1887, УПИ III-3721, улица, УПИ I-3986, УПИ ХП-3707, а по документи за собственост представляващ ПИ 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 4,9 /четири, девет/, на м. „Малинова долина“, идентичен с ПИ № 54400 /пет, четири, четири, нула, нула/, кадастрален лист № 666 /шестстотин шестдесет и шест/, от помощния кадастрален план на м. „Лаката“ приет 2003г., заедно с всички подобрене и приращения в имота.

Сравнителен обект	площ	Цена €	Цена €/м2	Корекционен коеф. за офертност	Корекционен коеф. за площ	Корекционен коеф. за инфрастр. и функц.	КК	Кориг. цена €	Кор. цена лв./м2
A1	1876	375200	200.00	0.69	0.68	0.69	0.6867	137.33	268.60
A2	3400	610000	179.41	0.7	0.71	0.7	0.7033	126.19	246.80
A3	5203	987000	189.70	0.69	0.69	0.7	0.6933	131.52	257.24

Определяне на сравнимата пазарна стойност за оценяваното имущество				
Формиране на пазарен еталон за оценъчно сравнение				
Местоположение	терен	цена евро	КК	кор. цена лева
342/410 и.ч. от НИ - София, Малинова долина				
ПАРЦЕЛ	1876	200.00	0.6867	268.60
ПАРЦЕЛ	3400	179.41	0.7033	246.80
ПАРЦЕЛ	5203	189.70	0.6933	257.24
СРЕДНО				257.55
Ед.цена на теренна площ по сравними данни			257.55	лв/кв.м
ПИ		342/410 и. ч.	3028.00	кв.м.
ПС			779850	лева

Оценка на активи собственост на „ МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК: 206541203

Пазарната стойност на 342/410 /триста четиридесет и две върху четиристотин и десет/ идеални части от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда шестстотин и девет, точка, три хиляди триста тридесет и девет/ възлиза на 650509.00

(шестстотин и петдесет хиляди петстотин и девет) лв.

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

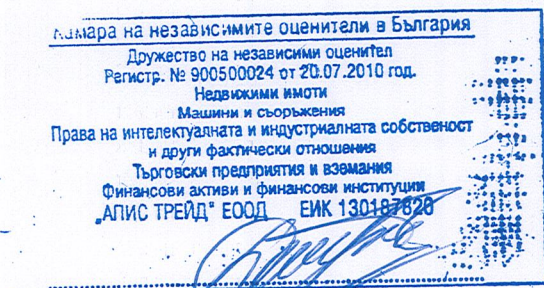
ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА:

Активи собственост на на „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК 206541203, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Студентски, ж.к. Дървеница, ул. „Илия Димушев“ № 1Б, а именно:

342/410 /триста четиридесет и две върху четиристотин и десет/ идеални части от следния недвижим имот, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1609.3339 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, хиляда шестстотин и девет, точка, три хиляди триста тридесет и девет/, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012год. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес по кадастрална скица гр. София, район Студентски, ж.к. „Малинова долина“, с площ по кадастрална скица от 3028 /три хиляди двадесет и осем/ кв. м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Незастроен имот за жилищни нужди, предходен идентификатор: няма, с номер по предходен план: 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, квартал 50 /петдесет/, парцел: П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, при съседни по кадастрална скица поземлени имоти с идентификатори: 68134.1609.1887, 68134.1609.3721, 68134.1609.5945, 68134.1609.3986, 68134.1609.3707 и съгласно действащия регулационен план УПИ П-3339 /втори за имот три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 50 /петдесет/, м. „Малинова долина 1-ва, 2-ра, 3-та, 4-та, 5-та и 6-та част“, с площ от 3028 кв.м. /три хиляди двадесет и осем/, при съседни: УПИ XI- 1887, УПИ III-3721, улица, УПИ I-3986, УПИ XII-3707, а по документи за собственост представляващ ПИ 3339 /три хиляди триста тридесет и девет/, кв. 4,9 /четири, девет/, на м. „Малинова долина“, идентичен с ПИ № 54400 /пет, четири, четири, нула, нула/, кадастрален лист № 666 /шестстотин шестдесет и шест/, от помощния кадастрален план на м. „Лаката“ приет 2003г., заедно с всички подобрене и приращения в имота.

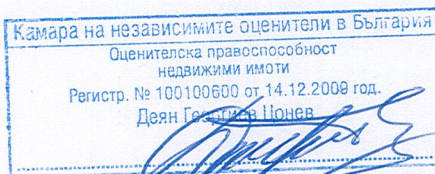
възлиза на 650509.00 лева.

(шестстотин и петдесет хиляди петстотин и девет) лв.



Сертифициран оценител:

Д. Цонев/



Оценка на активи собственост на „МАЛИНА ПРОДЖЕКТ“ ЕООД, ЕИК: 206541203



КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

НА ДРУЖЕСТВО НА НЕЗАВИСИМ ОЦЕНИТЕЛ

Рег. № 900300024 от 20 юли 2010 год.

„АПИС ТРЕЙД” ЕООД

гр. София, ул. "Кирил и Методий" № 88, вх. А, ет. 5, ап. 9, Столична община

ЕИК 130187820

ЗА ОЦЕНКА

**на недвижими имоти, машини и съоръжения,
права на интелектуалната и индустриалната
собственост и други фактически отношения,
търговски предприятия и вземания,
финансови активи и финансови институции**

Списъкът на специализирания състав на дружеството е посочен на гърба на сертификата и е неразделна част от него.

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на

Протоколно решение № 7 от 20 юли 2010 год. на Управителния съвет на КНОБ.

Камара на независимите оценители в България

Дружество на независими оценители

Регистр. № 900500324 от 20.07.2010 год.

Недвижими имоти

Машини и съоръжения

Права на интелектуалната и индустриалната собственост

и други фактически отношения

Търговски предприятия и вземания

Финансови активи и финансови институции

„АПИС ТРЕЙД” ЕООД ЕИК 130187820



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ, ВПИСАНИ В СЕРТИФИКАТА

АКЦИОНЕРИ/СЪДРУЖНИЦИ, УПРАВИТЕЛИ, КОНТРОЛБОРИ, ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА
НА ДИРЕКТОРИТЕ, НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ

1. НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ - УПРАВИТЕЛ/СЪДРУЖНИК

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100292 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100130 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100015 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и
индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100125 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания
- № 600100012 от 14.12.2009 год. за оценка на финансови активи и финансови
институции

НЕЗАВИСИМИ ОЦЕНИТЕЛИ НА ТРУДОВИ ДОГОВОРИ

1. ДЕЯН ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

Сертификати за оценителска правоспособност:

- № 100100600 от 14.12.2009 год. за оценка на недвижими имоти
- № 300100232 от 14.12.2009 год. за оценка на машини и съоръжения
- № 400100035 от 14.12.2009 год. за оценка на права на интелектуалната и
индустриалната собственост и други фактически отношения
- № 500100222 от 14.12.2009 год. за оценка на търговски предприятия и вземания

Настоящият Сертификат е невалиден при прекратяване на:

- правните отношения на дружеството на независим оценител с акционерите/съдружниците, управителите, контролборите, членовете на Съвета на директорите, на Управителния и Надзорния съвет, вписани в Сертификата.
- трудово правните отношения на дружеството на независим оценител с независимите оценители на трудови договори, вписани в Сертификата.





КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100600 от 14 декември 2009 год.

ДЕЯН ГЕОРГИЕВ ЦОНЕВ

роден на 27 юли 1972 год. в гр. Разград, община Разград

**ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти**



Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 10513 от 27.12.2004 год. от Агенцията за приватизация



Людмил Симов

Председател на УС на КНОВ