

2

ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ НА ЕМИСИЯ АКЦИИ ЗА ПЪРВИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАР ВЕАМ

Емитент	ИНФИНТИ КАПИТАЛ АД
ISIN код на емисията	BG1100008215
Тип на инструмента	Обикновени акции
Съветник по емисията	ИП ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ АД

Този документ е изготвен с цел допускане на емисията финансови инструменти на ИНФИНТИ КАПИТАЛ АД¹, ЕИК 205925674⁶ на пазара за растеж на малки и средни предприятия ВЕАМ (Bulgarian Enterprise Accelerator Market).

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите на ИНФИНТИ КАПИТАЛ АД от 21.09.2021 г.

Този документ е одобрен с Решение на Съвета на директорите на „ЕЛАНА Трейдинг“ АД от 21.09.2021 г.

Лица, участвали в съставянето му:

Име и фамилия	длъжност
ГЕОРГИ ДИМИТРОВ	изпълнителен директор, ИНФИНТИ КАПИТАЛ АД
ПЕТЪР ВАСИЛЕВ	Инвестиционно банкиране, ЕЛАНА Трейдинг АД

Пазарът за растеж BEAM не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж BEAM не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар, организиран от "Българска фондова борса" АД.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж BEAM и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

"Българска фондова борса" АД, като организатор на пазара за растеж BEAM, не одобрява и не носи отговорност за съдържанието на този документ за допускане по отношение на изложените факти и обстоятелства, достоверността, точността и пълнотата на информацията, предоставена в него, както и по отношение на съответствието на тази информация с приложимите нормативни актове.

Правилата на Пазара за растеж на МСП BEAM могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-market-rules>

Съобщения относно емисията, обект на този документ за допускане, могат да бъдат намерени на интернет страницата на Българска фондова борса АД на адрес: <https://www.bse-sofia.bg/bg/beam-news>

За контакт с Пазара за растеж на МСП BEAM: beam@bse-sofia.bg

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ВЪВЕДЕНИЕ	4
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	5
III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА	17
IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА	17
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ	18
VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	26
VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	49
VIII. СПИСК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА	50
IX. ПРИЛОЖЕНИЯ	51

I. ВЪВЕДЕНИЕ

По чл. 19 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Наименование на емитента	ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД
Наименование на емитента на латиница	INFINITY CAPITAL AD
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на емитента	205925674
LEI код на емитента	254900M3WKF3P2P2DE25
Адрес за кореспонденция	София, "Александър Стамболийски" № 134, ет. 4
Телефон за контакти	+359 889 038 007
E-mail	office@infinitycapital.bg
Интернет страница	www.infinitycapital.bg
Интернет страница, на която е оповестен документът за допускане	https://infinitycapital.bg/investors
Интернет страница, където ще бъде оповестявана публично информация пред инвеститорите	https://infinitycapital.bg/investors
Лице за контакт с емитента	ГЕОРГИ ДИМИТРОВ
Телефон за контакти	+359 889 038 007
Адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	София, "Александър Стамболийски" № 134, ет. 4
E-mail	office@infinitycapital.bg

2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТНИКА

Съветник по емисията	ЕЛАНА Трейдинг АД
Наименование на съветника на латиница	ELANA Trading AD
ЕИК на съветника	831470130
Адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12
Телефон за контакт	+359 2 810 00 00
E-mail	info@elana.net

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИСИЯТА

ISIN код на емисията	BG1500003212
Тип на инструмента	акции
Валута на издаване (BGN/EUR)	BGN
Брой издадени финансови инструменти	до 3 625 000 акции
Вид финансови инструменти	обикновени, поименни, безналични акции
Номинална стойност	1 (един) лв.
Друга информация по преценка на емитента	Предлагането ще се счита успешно, ако бъдат записани най- малко 612 500 броя акции

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

По чл. 20 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО.

ИЗПОЛЗВАНИЕТО В ТОЗИ ДОКУМЕНТ ДУМИ "ОЧАКВА", "ВЯРВА", "ВЪЗНАМЕРЯВА" И ДРУГИ ПОДОБНИ УКАЗВАТ ЗА ИЗЯВЛЕНИЯ, КОИТО СА ПРОГНОЗНИ ПО СВОЯ ХАРАКТЕР И/ИЛИ СЕ ОТНАСЯТ ЗА БЪДЕЩИ НЕСИГУРНИ СЪБИТИЯ И УСЛОВИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ БЪДЕЩИТЕ БИЗНЕС И ФИНАНСОВИ ПЛАНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА МУ И НА ФИНАНСОВАТА МУ ПОЗИЦИЯ. ПРЕДУПРЕЖДАВАМЕ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ГОРЕПОСОЧЕНИТЕ ИЗЯВЛЕНИЯ НЕ СА ГАРАНЦИЯ ЗА БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО И САМИ ПО СЕБЕ СИ СА ОБЕКТ НА РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТ. 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 РЪКОВОДСТВОТО НА "ИНФИНИТИ КАПИТАЛ" ОТНОСНО КОНКРЕТНАТА ИМ ЗНАЧИМОСТ КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ (ПАЗАРЕН РИСК, ЛИКВИДЕН РИСК, РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С КОРПОРАТИВНИТЕ СЪБИТИЯ, РИСК, СВЪРЗАН С ПРЕКРАТЯВАНЕ НА РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПАЗАР BEAM).

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на 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.

ЛИПСА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИ

Съгласно разпоредбите на УСТАВА НА „ИНФИНИТИ КАПИТАЛ“ АД, ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ разпределя минимум 50% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Инвеститорите следва да имат предвид, че финансовият резултат на Дружеството зависи от множество фактори, сред които умението и професионализма на мениджърския екип, развитието на пазара, в който оперира Дружеството, икономическото развитие на страната и региона и т.н. Ако „Инфинити Капитал“ АД не реализира печалба, инвеститорите няма да получат дивиденди, като условие за разпределението на такива е наличие на печалба за дадена финансова година и взето надлежно решение от ОС на Дружеството.

Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в имоти и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване

на свои задължения към кредитори. Управителният орган ще се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации.

РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина, делът на акционерите може да бъде намален в резултат на увеличение на капитала, ако те не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции. Подобен ефект би бил налице и в случаите, в които притежателите на Акции не упражнят правото си на пропорционално записване на други финансови инструменти, за които е било взето решение да бъдат издадени от Емитента в бъдеще и които дават възможност за конвертиране в или записване на акции от капитала на дружеството (включително, варанти, конвертируеми облигации или други сходни финансови инструменти).

В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на собствения капитал и/или активите на същото, възможно е да се стигне и до намаляване на стойността на собствения капитал и/или активите на една акция на Дружеството.

ПРОМЯНА НА РЕЖИМА НА ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ЦЕННИ КНИЖА

Към датата на изготвяне на настоящия Документ реализираните капиталови печалби от продажбата на ценни книжа на пазара на растеж BEAM в България не подлежат на облагане с данък в срок до края на 2025 г. Съществува риск този данъчен режим по отношение на облагане доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА НАМАЛИ РЕАЛНАТА ДОХОДНОСТ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

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

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

РИСК, СВЪРЗАН С ПРЕКРАТЯВАНЕ НА РЕГИСТРАЦИЯТА НА ПАЗАРА ЗА РАСТЕЖ „ВЕАМ“

В случай на прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „Веам“ на някое от основанията, предвидени в Глава Четвърта „Спиране на търговията, поставяне под наблюдение, прекратяване на регистрацията“ от Част III „Правила за допускане на финансови инструменти на Пазар за растеж “Веам“, приети от БФБ АД (Правилата), биха могли да бъдат засегнати негативно интересите на акционерите в дружеството. Комитетът по управление към пазара за растеж „Веам“ има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на финансови инструменти, допуснати на пазар за растеж „Веам“, ако (i) емитентът е подал заявление за това, (ii) емитентът или емисията финансови инструменти престане да отговаря на изискванията на правилата, приети от БФБ АД, (iii) при прехвърляне на търговското предприятие на Емитента, (iv) при системно нарушаване на правилата за разкриване на информация от страна на Емитента, както и в други случаи, изрично предвидени в Правилата.

Съгласно приетия Устава на “Инфинити Капитал” АД под условие, че публичното предлагане на Емисията приключи успешно, са предвидени специални разпоредби, целящи да осигурят правата на акционерите, в случай на прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „Веам“. Уставът предвижда, че решение за прекратяване на регистрацията на емисията на пазара за растеж „Веам“ може да вземе единствено Общото събрание на акционерите на Емитента със съгласието на Акционерите, притежаващи поне 90 % (деветдесет на сто) от представените на Общото събрание на акционерите акции. В случай на прекратяване на регистрацията на емисията акции на пазара за растеж „Веам“, дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал акционер (без той да трябва да доказва вреди), ако прекратяването на регистрацията не е по решение на Общото събрание на акционерите.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВЕТЕ, СВЪРЗАНИ С МАКРОИКОНОМИЧЕСКАТА СРЕДА, ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК, РЕГУЛАТОРЕН РИСК.

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип на Дружеството. Такива рискове са: политически риск, макроикономически риск, риск от промяна в законодателството, инфлационен риск, кредитен риск, валутен риск, лихвен риск и данъчен риск и риск от форсмажорни обстоятелства.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Същевременно трябва да бъде отчетен и фактът, че България е член на Европейския съюз и НАТО и като такъв е длъжна да спазва определени правила и принципи на политическо поведение, които не зависят само от вътрешнополитическите процеси и воля. В този смисъл не би следвало да се очаква радикална промяна в принципите на управление и външнополитическа ориентация на страната, но всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск и съобразно собствените си разбирания и очаквания да го отразят при вземането на решение относно инвестиция в ценните книжа на Дружеството.

Макроикономически риск

Макроикономическият риск произтича от настъпването на различни по своя характер фактори, които могат да се отразят негативно на икономиката на страната, преди всичко водейки до забавяне на икономическия растеж, намаляване на доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти, на инвестициите, на потреблението и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на участниците във всички сектори на икономиката, в това число и на Дружеството.

За целта на идентифициране на макроикономическия риск се следи основният макроикономически индикатор – брутен вътрешен продукт (БВП), който е и централен показател за икономическата среда и развитието на икономиката. Брутният вътрешен продукт представлява сумата на всички стоки и услуги, произведени в страната за даден период от време. Неговата промяна е индикатор за състоянието и развитието на икономиката. Наличието на спад в икономиката, евентуална рецесия и особено депресия биха се отразили негативно на всички икономически субекти по линия на финансови резултати, собствен капитал, ликвидност и достъп до външно финансиране.

В началото на 2020 година разпространението на нов вид коронавирус (SARS-CoV-2) причини сериозни сътресения в глобалната икономическа дейност преди всичко заради рестриктивните мерки, чрез които държавите се опитват да ограничат броя на заразените. Въпреки че заболяването не се отличава с високи нива на смъртност, изключително бързото и лесното му разпространение го превръщат в сериозна заплаха за претоварване на здравните системи по света и невъзможност да бъде оказана адекватна медицинска помощ на всеки нуждаещ се. Обширни региони в Югоизточна Азия, Европа и Северна Америка бяха поставени под карантина, което наруши бизнес операциите в засегнатите страни, скъса веригите за доставки и предизвика панически настроения на международните пазари. В резултат на това форсмажорно обстоятелство се наблюдава завръщане на рецесионните настроения в целия свят. Въпреки че редица централни банки и правителства по света предложиха безпрецедентни монетарни и фискални стимули, те не успяха да успокоят инвеститори и работодатели. Вирусната пандемия е екзогенен шок за финансовите пазари и икономиката и по това свое качество се различава значително от кризата през 2008 г. Единственият начин за рестарт на икономическата активност е бързото справяне със заплахата, което се състои или във ваксиниране срещу вируса, или чрез рязко намаляване на броя на заразените с помощта на карантиниране на цели региони и държави, с което се стреми избягване претоварването на здравните системи по света. Тъй като първият вариант

ще отнеме неизвестен период от време, световните правителства прибягват към пълно затваряне на социалния и обществен живот, което от своя страна води до сериозни последици за икономиката.

РИСК ОТ ПРОМЯНА В ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО

Рискът от промени в регулациите, засягащи пазара на недвижими имоти или промени в данъчното законодателство, както и на всички останали нормативни актове, които имат отношение към дейността на дружеството, промяната на които би могло да доведе до реализиране на загуби.

ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационен риск представлява вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната и реализиране на загуби поради обезценка на активите, деноминирани в лева. В допълнение, инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на България, породена от неспособността на държавата да погасява редовно задълженията си. Ниски кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране както за държавата, така и за отделните икономически субекти, в това число и на Дружеството. Кредитните рейтинги се изготвят от специализирани агенции за кредитен рейтинг и служат за определяне и измерване на кредитния риск на дадена държава. Кредитният рейтинг на България е представен в следващата таблица:

Кредитна агенция	Дата на последната промяна	Дългосрочен рейтинг	Перспектива
S&P	27.11.2020	BBB	стабилна
Moody's	9.10.2020	Baa1	стабилна
Fitch	19.2.2020	BBB	положителна

Кредитната агенция Fitch потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чужда и местна валута на BBB като повиши перспективата от стабилна на положителна пред дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута. Рейтинговата агенция посочва, че основните фактори, които биха могли да доведат до повишаване на рейтинга, са напредък към присъединяването към еврозоната, както и подобряване на потенциала за растеж на икономиката, водещо до по-бързо сближаване на нивата на доходите до това на държавите с по-висок рейтинг. Факторите, предизвикващи понижаване на рейтинга, включват неблагоприятни политически развития, които да намалят доверието в икономическото възстановяване, продължително нарастване на публичния дълг и материализиране на условни задължения в баланса на държавния бюджет или по-слаби перспективи за растеж.

Агенция Moody's повиши дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута до Baa1 със стабилна перспектива. Решението на кредитната агенция отразява подобряването на институционалния капацитет и ефективността при разработване на политики, с което страната навлиза в последния етап преди членството в Еврозоната. Повишеният рейтинг отчита също така и намаления риск по отношение на дълга в чуждестранна валута, значителните фискални резерви и очакванията, че благоприятната динамика на бюджетните показатели и дълга в периода след шока от пандемията ще подкрепят силната фискална позиция. Стабилната перспектива пък показва очакванията на рейтинговата агенция, че фискалните показатели ще останат устойчиви дори и при развитие на неблагоприятен сценарий. От друга страна са отчетени ключовите предизвикателства пред рейтинга, свързани предимно с отрицателното въздействие на демографските процеси в страната върху потенциалния растеж в средносрочен хоризонт, както и необходимостта от продължаване на реформите в борбата с корупцията, независимостта на съдебната система и върховенството на закона.

ВАЛУТЕН РИСК

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. Той произтича от волатилността на обменните курсове за различните валути, което поражда риск от евентуални загуби при превалутиране в националната (отчетната) валута, което се извършва за целите на съставянето на финансовите отчети на компаниите и представянето на тяхното финансово състояние, както и за данъчни цели.

За България, конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет при фиксиран курс на националната валута 1.95583 лв. за 1 евро. Предвид приетата политика от страна на правителството и централната банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната.

ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти.

Текущо лихвените равнища в Европейския Съюз, включително и в България, са на исторически ниски нива в следствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестиции и потребление. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риск за предприятията и съответно за техните акционери и инвеститори.

ДАНЪЧЕН РИСК

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в обикновени акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА

Форсмажорни обстоятелства представляват природни бедствия, военни конфликти, терористични актове, саботаж и други събития, които в повечето случаи не предвиждат възможността за застраховка. Подобни събития биха повлияли негативно върху цялостната инвеститорска нагласа и интерес към пазара на недвижими имоти.

Форсмажорни обстоятелства биха повлияли негативно и върху способността на Дружеството да провежда нормалната си бизнес дейност, което от своя страна би се отразило върху приходните и разходните пера, а от тук и на резултатите от дейността.

3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА (КРЕДИТЕН РИСК, ОПЕРАТИВЕН РИСК, ВАЛУТЕН РИСК.

Несистематичните рискове представляват рискови фактори специфични за Дружеството и отрасъла, в който оперира. Тези рискове могат да се разделят в две основни категории: рискови фактори, специфични за Дружеството, и рискови фактори, специфични за сектора, в който оперира Дружеството, т.е. рискове свързани с инвестирането в недвижимите имоти.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Оперативните и финансовите резултати на „Инфинити Капитал“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и от недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и увеличаване на оперативните разходи.

РИСК ОТ НАМАЛЯВАНЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

Намаляване на капиталова печалба или дори реализиране на капиталова загуба в случай на последваща продажба на недвижим имот, когато пазарните цени на имотите намаляват. Дружеството ще се фокусира върху жилищните имоти, като ще цели да ги продаде по време на строителство, а това е най-бързият и ефективен начин за защита от спад на цените поради факта, че обичайно договорената в предварителен и/или окончателен договор цена с потенциален купувач е крайна и не подлежи на корекция в зависимост от промяната на пазарните нива на имотите, респективно, не се влияе от спад на цените им.

РИСК ОТ ПОКАЧВАНЕ НА ЦЕНИТЕ НА СТРОИТЕЛНИТЕ МАТЕРИАЛИ

В процеса на цялостна реализация на строителството на проектите на Дружеството, особено такива, които изискват строителен цикъл с продължителност над 1 (една) година, е възможно да настъпи увеличение на предварително планираните разходи поради покачване на цените на строителните материали на местните и световните пазари вследствие на фактори, които са извън контрола на Дружеството. Дружеството ще калкулира този риск и ще се стреми да прехвърли тежестта му върху купувачите на отделните изградени от него обекти. За тази цел ще бъдат прилагани следните стратегии:

- А) избягване по възможност на сключване на предварителни договори за продажба на обекти за повече от 30 % от предвидените за строителство площи при фиксирани крайни цени, с цел възможност за актуализиране на продажните цени на обектите, за които не са сключени договори за покриване на настъпили в хода на изграждането им нарастване на строителните разходи;
- Б) договаряне с клиентите на клаузи за актуализация на продажните цени на съответните обекти в случай на увеличение на цените на строителните материали над определен процент (обикновено над 5 – 10 % увеличение);
- В) залагане на достатъчни буфери за непредвидени разходи в строителния процес при изготвяне на проектно-сметната документация, така че разумно предвидимото покачване на цените за периода на строителството при липса на извънредни събития на световните пазари да бъде калкулирано изначално в цената на строителния продукт.

Разбира се, Дружеството при прилагане дори на най-предпазлива политика не е в състояние напълно да изключи описания по-горе риск от покачване на цените на строителните материали, най-вече в случаи на сключени договори с крайни купувачи при фиксирана цена, но считаме, че с комбинираното приложение на описаните по-горе стратегии негативното влияние на евентуално покачване на цените върху доходността на Дружеството от разработваните проекти ще бъде сведено до минимум.

РИСК, СВЪРЗАН С НАМАЛЯВАНЕТО НА РАЗМЕРА НА НАЕМИТЕ

На този етап Дружеството не очаква да генерира значителен дял от приходите си от отдаване на имоти под наем, съответно влиянието на евентуално намаление на нивата на наемите върху приходите и финансовото му състояние ще е незначително.

РИСК ОТ ЗАГУБИ, НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ

„Инфинити Капитал“ АД 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 инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиването на имота. Поради непредвидимото естество на риска, същият не може да бъде управляван.

ПОВИШЕНИЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ПРЕМИИ

Увеличаване на застрахователните премии за недвижими имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С

цел контролиране на разходите за застрахователни премии, мениджмънтът ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, като за целта е възможно да ползва услугите на застрахователни брокери и агенти.

Ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижимите имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, Дружеството провежда инвестиционна стратегия, която предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок.

Повишена конкуренция

Значителното раздвижване на българския пазар на недвижими имоти през последните две години предизвика започването на редица нови проекти или рестартирането на такива, които бяха замразени през предходните години, тъй като пазарът все още усещаше последиците на финансовата криза. 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. Подобно развитие предполага възможно увеличение на предлаганите жилищни площи, което неминуемо ще се отрази на перспективите, приходите и инвестиционните разходи на Дружеството. Това от своя страна може да се отрази негативно върху привлекателността на инвестициите в недвижими имоти.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ

Успехът на дружеството в голяма степен зависи от възможността за придобиване и изграждане на качествени имоти при изгодни условия, включително и от осигуряването на навременно финансиране при приемливи параметри. Финансирането чрез дългов капитал поражда допълнителен риск за акционерите, който се дефинира като финансов риск. Финансовият риск представлява допълнителна несигурност за акционерите за получаване на печалба, респективно дивиденди, когато Дружеството се финансира със заемни средства. Той произтича от факта, че когато се използва заеман капитал той е обвързан с периодични фиксирани плащания, които придобиват характера на фиксирани разходи за компанията, тъй като са дължими, независимо от резултатите от дейността. В този смисъл колкото по-голям е размерът на дълга, толкова повече нараства и рискът от загуба за акционерите, тъй като увеличава размера на фиксирания разход и плащания, което при по-слаби резултати от дейността, може да доведе до загуба за дружеството, респективно акционерите. От друга страна тези фиксирани плащания изискват много внимателно планиране и управление на входящите и изходящите парични потоци, за да не изпадне Дружеството в ситуация на ликвидна криза.

С цел минимизирането и управлението на този риск, мениджмънтът ще планира внимателно паричните потоци на компанията, така че да не изпадне в ликвидна криза, но също така ще анализира внимателно възможностите на компанията за поемане на допълнително количество дълг преди да предприеме действия по неговото поемане.

РИСКОВЕ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни специфични рискове, най-важните от които са: кредитен риск, ликвиден риск, управленска политика, форсмажорни събития, зависимост от ключови служители, оперативен риск.

Риск, свързан с кратката история на дружеството

Въпреки че Дружеството е с кратка история, неговият мениджмънт е с дългогодишен опит. Всеки от членовете на Съвета на Директорите притежава дългогодишен стаж в сферата на финансите, недвижимите имоти и управлението на проекти. Предвид тези факти, рискът от вземане на грешни решения въпреки кратката история

на Дружеството е сведен до минимум, тъй като мениджмънтът е този, който взема решения и неговата експертиза е ключова за успеха.

КРЕДИТЕН РИСК

При осъществяване на своята дейност Дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от клиентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. От своя страна, ефектът от подобно събитие би бил негативен за ликвидната позиция на самото Дружество. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта редовно се прави преглед по клиенти, както и на получените постъпления, като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията от клиентите. За да контролира риска, Дружеството следи за незабавно плащане на нововъзникнали задължения.

ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства. Към датата на създаването на Бизнес Плана, Дружеството няма поети ангажменти към други страни, които биха могли да повлияят негативно на неговата ликвидност. Но този факт ще се промени за в бъдеще, тъй като е възможно Дружеството да финансира голяма част от покупката на имоти със заемни средства (в размер на до 60 % от активите на Дружеството), които ще бъдат обезпечени с учредяване на тежести върху активите на Дружеството (ипотеки, особени залози, в това число залози върху търговското предприятие на Дружеството, залози по реда на Закон за договорите за финансово обезпечение и др.), Такова финансиране чрез поемане на дълг ще доведе до поемане на значителни задължения, което пък от своя страна ще породии ликвиден риск. Мениджмънтът на Дружеството ще управлява ефективно този риск чрез планиране и стриктен контрол на входящите и изходящите парични потоци и парични наличности с цел обезпечаване на предстоящи плащания, за да не се стига до ситуации на ликвидни кризи, при които Дружеството да не може да обслужва текущо задълженията си.

При покачване на лихвените равнища, Дружеството ще генерира повече разходи за лихви, което ще се отрази негативно върху печалбата на Дружеството. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап, при който Дружеството може да си гарантира определени лихвени нива от финансиращата банка и да минимизира възникването на непредвидени по размер задължения за лихви вследствие от негативна за кредитополучателите промяна на индексите, използвани от кредитните институции като променлив компонент на лихвения процент при инвестиционни кредити.

РИСК ОТ ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА ПАЗАРНА СТРАТЕГИЯ

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до значителни загуби. 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 му състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземания на адекватни и обосновани решение от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

РИСК, СВЪРЗАН С 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 транзакционни разходи. Следователно основният риск за всички участници на този пазар, включително Дружеството, 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, Дружеството ще разполага с ограничени възможности за промяна в портфейла си от недвижими имоти и по-трудно ще може да го реструктурира при нужда, вследствие 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.

Мениджмънтът на Дружеството ще управлява активно този риск чрез внимателен предварителен подбор на имотите, които придобива, насочвайки се единствено към такива, към които има постоянно висок интерес поради първокласна локация, атрактивни наематели и висококачествено строителство. По този начин Дружеството ще се стреми да минимизира риска от загуби при нужда от бърза продажба.

РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА И НЕПОКРИТИ ЗАГУБИ

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони на страната, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

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 не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например 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 Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално изтеглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота. Поради непредвидимото естество на този риск, той не може да бъде предвиден и управляван ефективно.

РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА, УСЛОВИЯТА НА КОИТО СЕ РАЗЛИЧАВАТ 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 Съвета на директорите на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

ОПЕРАТИВЕН РИСК

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. В тази връзка неизпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено негативно влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества.

РИСК, СВЪРЗАН С ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Дружеството ще възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност на обслужващо дружество. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващо дружество Съветът на директорите се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния им персонал.

Настоящото обслужващо дружество „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД е избрано на база изготвена от СД на Дружеството оценка на досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал. Оценка, както и протокола на СД, с който „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД е одобрено като обслужващо дружество и е пристъпено към подписване на договор с него, са приложени към настоящия Документ за допускане.

ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Успехът на компанията зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури финансиране навреме и при приемливи параметри. При невъзможност за осигуряването 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 Дружеството и би довело до пропуснати ползи.

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 ОТ ПРОДАЖБА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ ПОД ПАЗАРНАТА ЦЕНА

Съществува риск от продажба на инвестиционни имоти на „Инфинити Капитал“ АД под пазарната им цена с цел покриване на неотложни задължения, което би накърнило интересите на акционерите в Дружеството. Този риск произтича от факта, че недвижимите имоти не са ликвидни и в случай че трябва даден имот да бъде продаден бързо, съществува несигурност по отношение на търсенето на конкретния вид имоти и цената, на която се реализира продажбата, може да се отклонява от пазарната в неблагоприятна посока. „Инфинити Капитал“ АД се стреми да поддържа достатъчно ликвидни активи, за да не се налага да бъдат продавани бързо недвижими имоти и до момента Дружеството не е изпадало в такава ситуация.

РИСК, СВЪРЗАН СЪС ЗАБАВЯНЕ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА ИМОТИ

Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти, като е възможно да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в конкретен имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните парични средства ще бъдат инвестирани в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения. Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За да минимизира и контролира този риск, Дружеството ще извършва стриктно планиране на паричните потоци като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

4. ОПИСАНИЕ НА МЕХАНИЗМИТЕ, МЕРКИТЕ И ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ И ПРЕДОТВРЯВАНЕ НА КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ, КОИТО МОГАТ ДА ВЪЗНИКНАТ МЕЖДУ ИНТЕРЕСИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ЛИЦАТА, УПРАВЛЯВАЩИ ЕМИТЕНТА И ВСИЧКИ ЛИЦА, ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО СВЪРЗАНИ С ТЯХ ЧРЕЗ МЕХАНИЗМИ ЗА КОНТРОЛ ОТ ЕДНА СТРАНА, И ИНТЕРЕСИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ И КЛИЕНТИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГА СТРАНА.

Членовете на висшето ръководство, административните и управителните органи на Емитента са декларирали пред Емитента липса на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения. Въпреки това, съществува риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос.

I. Съгласно приетата от СД на Дружеството Политика за третиране конфликта на интереси, в хода на дейността си Съветът на директорите предприема подходящи мерки за установяване и предотвратяване или управление на конфликти на интереси между членовете на Съвета на директорите и акционерите в Дружеството. Съветът на директорите предприема такива действия и в случаите, когато конфликт на интереси може да възникне в резултат на възнаграждение, което е получено от член на Съвета на директорите, в случаите на предоставяне на стимули от трети лица или на други механизми за стимулиране.

Процедурите и мерките за управление на конфликтите на интереси имат за цел да гарантират, че лицата, на които е поверено текущото и оперативно управление на Дружеството, извършват тази дейност при степен на

независимост, която съответства на естеството и обема от дейности, извършвани от Дружеството, както и на риска от увреждане на интересите на акционерите.

II. Процедурите, които трябва да се следват, и мерките, които трябва да бъдат приети, включват като минимум следните елементи, които са нужни на Дружеството да осигури необходимата степен на независимост:

1. Съветът на директорите контролира обmena на информация между лицата, участващи в дейности, свързани с риск от конфликт на интереси, когато обменът на тази информация може да увреди интересите на Дружеството и неговите акционери;

2. при вземането на решения за сключване на сделки от Дружеството със заинтересовани лица по смисъла на чл. 36, ал. 2, т. 6 във вр. с чл. 36, ал. 6 от Устава на Дружеството, изключва се правото глас на заинтересованите членове на Съвета на директорите, при които би имал потенциален риск от възникване на конфликт на интереси, като при определяне на мнозинството за вземане на решението не се включват техните гласове;

3. Съветът на директорите следи и ограничава упражняването от което и да било лице на неподходящо влияние върху начина, по който Дружеството осъществява търговската си дейност, сключва договори за покупко-продажба на недвижими имоти, договори за предоставяне на услуги и пр.;

4. незабавно след възникването на конфликт на интереси, членовете на Съвета на директорите следва да разкриват подробно информация за това пред Дружеството;

5. на годишна база членове на Съвета на директорите декларират и представят актуална обобщена информация за участието в други инвестиционни проекти, в случай че има такива, както и информация за участието си в други дружества, осъществяващи конкурентна на Дружеството дейност.

III. Способите, чрез които се избягва пораждаването на конфликти на интереси, или когато такъв конфликт е възникнал - чрез които се осигурява справедливо и равностойно третиране, са:

1. акционерите в Дружеството трябва да бъдат третирани прозрачно, справедливо и честно;

2. сключването на сделки от името и за сметка на Дружеството, както и текущото и оперативно управление на същото се извършва при най-добрите условия за акционерите и в техен най-добър интерес;

3. акционерите имат достъп до пълна информация и обяснения за всички възникнали конфликти на интереси, включително и разкриването на техния източник, естество и възможни последици;

4. функциите между отделните служители и отдели в Дружеството са разпределени при спазване на принципа за независимост, според който всеки отдел и неговите служители трябва да действа независимо що се касае до интересите на Дружеството и неговите акционери;

5. членовете на Съвета на директорите са обвързани с търговската тайна и подписват декларация, че ще спазват изискванията за конфиденциалност съобразно изискванията на Устава на Дружеството;

6. преди старта на всеки един проект на Дружеството, членовете на Съвета на директорите декларират, че не е налице конфликт на интереси или, съответно, декларират риска, който поражда съществуващ и идентифициран конфликт на интереси.

IV. Когато, въпреки прилагането на правилата за предотвратяването на конфликт на интереси, продължава да съществува риск за интересите на Дружеството и неговите акционери, съответното лице – член на Съвета на директорите разкрива възникналия конфликт на интереси пред Съвета на директорите. Разкриването включва конкретно описание на конфликта на интереси, като се посочва изрично, че организационните и административните механизми, установени от за предотвратяването или управлението на този конфликт, не са достатъчни, за да се гарантира с разумна увереност, че рисковете за увреждане на интересите на Дружеството и акционерите ще бъдат предотвратени.

Описанието съдържа достатъчно подробно обяснение на общия характер и източниците на конфликтите на интереси, както и на рисковете за Дружеството и неговите акционери, породени от конфликта на интереси, и на предприетите стъпки за ограничаване на тези рискове.

Описанието на конфликта на интереси се представя от съответния член на Съвета на директорите на вниманието на останалите членове на Съвета на директорите, като Съветът на директорите може да вземе информирано решение относно предприемането на конкретни мерки за уреждане на възникналия конфликт на интереси и последиците от него, в случай че има такива, така, че да бъде избегнато накърняването на интересите на Дружеството и неговите акционери.

Описанието на конфликта на интереси по предходната алинея се представя и на траен материален носител и се съхранява на адреса на управление на Дружеството, където е достъпно а акционерите на Дружеството по всяко време при поискване.

III. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА

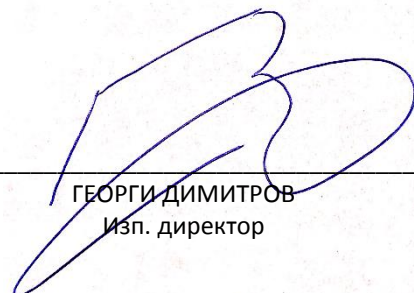
По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ ДИМИТРОВ в качеството ми на представляващ ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД, ЕИК: 2059256747, декларирам следното:

Информацията, съдържаща се в настоящия документ за допускане, е вярна, точна и изчерпателна и съдържа всички данни, които са необходими за оценката на финансовите инструменти.

Настоящият документ за допускане предоставя надеждно описание на рисковите фактори, свързани с емитента и финансовите инструменти.

Декларатор:



ГЕОРГИ ДИМИТРОВ
Изп. директор

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪВЕТНИКА

По чл. 21 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

С настоящото, РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА и МОМЧИЛ ТИКОВ в качеството ни на представляващи ЕЛАНА Трейдинг, ЕИК: 831470130, декларираме следното:

Запознат/и съм/ сме с настоящия документ за допускане.

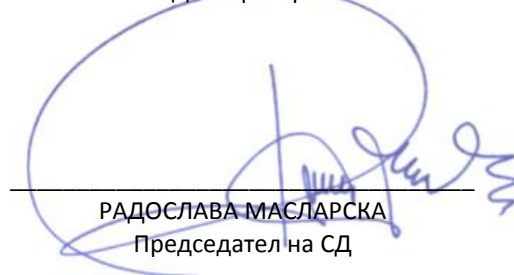
Документът за допускане е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

Доколкото ми/ни е известно и на база получените от емитента документи и информация, информацията, съдържаща се в документа за допускане е вярна, точна и изчерпателна.

Документът за допускане съдържа подробно описание на рисковите фактори, свързани с дейността на емитента.

Емитентът отговаря на всички изисквания за допускане до търговия на пазар ВЕАМ.

Декларатор:



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
Председател на СД



МОМЧИЛ ТИКОВ
Изп. директор

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

По чл. 22 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВИДА, БРОЯ, НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ И ВАЛУТАТА НА ИЗДАВАНЕ НА ИНСТРУМЕНТА.

Вид на акциите:	Обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции
Права по акциите:	Право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акциите.
Брой	607 685 броя
Единична номинална стойност	един лев
Емисионна стойност (когато е приложимо)	един лев и шестдесет стотинки
Валута на издаване	BGN
Срок на съществуване	безсрочни
Ограничения за прехвърляне	За акциите, обект на този документ, не съществуват ограничения във връзка с прехвърлянето им.

2. В СЛУЧАИТЕ НА УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА: БРОЙ АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛОЖЕНИ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел публичното предлагане от страна на Емитента на емисия от до 3 625 000 броя, обикновени, поименни, безналични акции, всяка с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.60 лева, в съответствие с взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 31.05.2021 г.

Акциите от увеличението ще бъдат предложени публично от Емитента в съответствие с Част IV „Правила за търговия на пазар за растеж (пазар ВЕАМ)“, приети от „БФБ“ АД. В случай, че всички акции от увеличението бъдат записани, капиталът на Емитента ще се увеличи до 4 232 685 броя акции, като всички издадени от Емитента акции ще бъдат допуснати за търговия на пазар ВЕАМ.

3. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНИЯ БРОЙ АКЦИИ, ПРИТЕЖАНИЕ НА МИНОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ И СРОКЪТ, ЗА КОЙТО ЩЕ БЪДАТ ДОСТИГНАТИ.

Брой акции, които ще бъдат предложени:	до 3 625 000. Емитентът не контролира процеса на записване като досегашните акционери и новите такива ще имат равни права при записването на новата емисия.
Процент от капитала:	86.25%
Срок, в който се планира да бъде достигнат:	Емисията се предлага чрез първично публично предлагане на пазара „Beam“. Времетраенето на публично предлагане и времевият график за провеждането му се определят с решение на Комитета по управление.
Условия на предлагането:	Емисията се предлага чрез първично публично предлагане на пазара „Beam“. Времетраенето на публично предлагане и времевият график за провеждането му се определят с решение на Комитета по управление.

4. ПРИЛОЖИМОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО ОТНОСНО ИНСТРУМЕНТИТЕ:

Приложимо е българското законодателство и в частност – Търговският закон и Правилата на пазара „Beam“. Въпреки, че дружеството няма статут на публично дружество, Уставът му предвижда спрямо същото да се прилагат частично разпоредби от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. В съответствие с устава си, Емитентът ще спазва редът за увеличение на капитала, разпределянето на дивидент, провеждането на общо събрание на акционерите и всички други изисквания, заложиени в Част III „Правила за допускане на финансови инструменти“ от Правилата на пазара “Beam”.

5. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО:

<i>Органа, оправомощен да вземе решение за издаване на финансовите инструменти</i>	Решението за увеличение на капитала на Емитента, чрез издаване на акциите от настоящата Емисия е взето от Общото събрание на Емитента на 31.05.2021 г., в съответствие с действащия към момента на вземане на решението устав на Емитента.
<i>Дата и съдържание на решението за издаване на финансовите инструменти</i>	Решението за увеличение на капитала на Емитента, чрез издаване на акциите от настоящата Емисия е взето от Общото събрание на Емитента на 31.05.2021 г., в съответствие с действащия към момента на вземане на решението устав на Емитента и включва следното: - ОСА приема решение, на основание чл. 192, ал. 1 и чл. 194, ал. 4 от Търговския закон, за увеличаване на капитала на Дружеството чрез първично публично предлагане посредством Пазара за растеж - BEAM, организиран от „Българска фондова борса“ АД с до 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) новоиздадени, обикновени, свободнопрехвърляеми, безналични акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лв. и емисионна стойност - 1,60 (един лев и шестдесет стотинки) лв., равняващи се на обща номинална стойност от 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) лв., до които ще бъде увеличен капиталът на Дружеството, и обща емисионна стойност от 5 800 000 (пет милиона и осемстотин хиляди) лв. - Увеличаването на капитала ще се счита за успешно при записването на поне 612 500 (шестстотин и дванадесет хиляди и петстотин) акции, всяка с номинална стойност от 1 (един) лв. и емисионна стойност - 1,60 (един лев и шестдесет стотинки) лв. - Емисията акции ще бъде в размер до 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) новоиздадени, обикновени, свободнопрехвърляеми, безналични акции всяка с номинална стойност от 1 (един) лв. и емисионна стойност - 1,60 (един лев и шестдесет стотинки) лв., равняващи се на обща номинална стойност от 3 625 000 (три милиона шестстотин двадесет и пет хиляди) лв. - ОСА приема доклад на Съвета на директорите и приема решение по чл. 194, ал. 4 от Търговския закон за отпадане на предимството на акционерите по чл. 194, ал. 1 - ал. 3 от Търговския закон по отношение на предстоящото увеличение на капитала посредством публично предлагане на акции.

	ОСА овластява и упълномощава Съвета на директорите да приема решения за размера и времето на публично предлагане на емисията.
Редта и сроковете за провеждане на Общо събрание на акционерите	Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година, а в случай на провеждане на извънредно Общо събрание - колкото пъти е необходимо. В случай че загубите надхвърлят $\frac{1}{2}$ от капитала, Общото събрание на акционерите се провежда не по-късно от 3 месеца от установяване на загубите. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 % от капитала на Дружеството. Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър, като от обявяването ѝ в Търговския регистър до датата на Общото събрание трябва да има най-малко 30 дни. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство и правилата на пазар BEAM. Акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от „Централен депозитар“ АД към тази дата. Освен информацията по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон поканата за общото събрание трябва да включва информация относно: 1. датата по чл. 42, ал. 2, с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание; 2. ISIN код на емисията, съответно емисиите - при издадени различни класове акции; 3. правилата и реда за гласуване и отчитане на гласуването, чрез кореспонденция или електронни средства, когато е приложимо и предвидено в устава; 4. образците за гласуване чрез пълномощник, ако е приложимо и предвидено в устава. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването в Търговския регистър на поканата за свикване на Общо събрание. Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите е необходим кворум 60 % от всички издадени акции на Дружеството.

	При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. В дневния ред на новото заседание не могат да се включват точки по реда на чл. 223а от Търговския закон. Решения на Общото събрание на акционерите свързани с изменение на разпоредбите на устава, прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ, както и за мерките за защита на правата на акционерите, които Дружеството следва да предприеме при прекратяване на регистрацията на пазар ВЕАМ, при прехвърляне на търговското предприятие, включително задължението на Дружеството да изкупи обратно акциите., ще се приемат с квалифицирано мнозинство от 90 % (деветдесет на сто) от общия брой гласове, представени на Общото събрание на акционерите; решения по чл. 25, ал. 1, т. 2 - 5, т. 7, т. 10 и т. 11 от Устава ще се приемат с квалифицирано мнозинство от 75% (седемдесет и пет на сто) от общия брой гласове, представени на Общото събрание на акционерите, а решения по други въпроси - с обикновено мнозинство от 50 % (петдесет на сто) от общия брой гласове, представени на Общото събрание на акционерите.
--	---

6. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РЕДА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ

Общото събрание приема решение за разпределение на частта от печалбата на Дружеството, подлежаща на разпределение като дивиденди, като съгласно Устава под условие минимум 50 % от неразпределената печалба подлежи на разпределение като дивидент, като реда за разпределение на дивидент и акционерите, които имат право да получат такъв, се определят съгласно условията на пазара ВЕАМ. В това решение се определя:

- дали са спазени изискванията за разпределение на печалбата, посочени в съответните нормативни актове и правила;
- размерът на дивидента за всяка акция;
- срока и начина на изплащането.

Дружеството може да изплаща при съответно прилагане на чл. 247а от Търговския закон:

1. годишен дивидент, и
2. 6-месечен дивидент на базата на 6-месечен финансов отчет, ако са изпълнени следните условия:
 - а) Дружеството има изготвен 6-месечен финансов отчет; към отчета е изготвен доклад на базата на счетоводната информация, доказващ, че Дружеството разполага с достатъчно средства за изплащане на дивидентите и че изплащането им няма да доведе до задължнялост на Дружеството към кредитори, персонал, бюджет и други;
 - б) финансовият резултат на Дружеството за 6-месечния период е печалба и има решение на Общото събрание на акционерите за разпределение на печалбата;
 - в) размерът на средствата, които могат да бъдат разпределени в съответствие с чл. 247а от Търговския закон, не трябва да надвишава общата печалба, получена като:
 - аа) текущия счетоводен резултат за периода от 1 януари до 30 юни на текущата година;
 - бб) неразпределена печалба от предходни години;
 - вв) сумата на резерви, разпределянето на които не е забранено от закон или устава на Дружеството;

гг) общата сума по букви „аа“ - „вв“ се намалява с пренесените загуби и законовите резерви, образувани в съответствие с изискванията на чл. 246 от Търговския закон и/или задължителните резерви по устава на Дружеството; г) Дружеството няма поети и неизплатени задължения, чийто срок на погасяване е изтекъл преди приемане на решението за разпределение на печалбата, и след изплащането на междинните дивиденди ще бъде в състояние да изпълни своите задължения за текущата финансова година. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на Общото събрание на акционерите, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството осигурява изплащането на гласувания дивидент в 90-дневен срок от провеждането на Общото събрание на акционерите, на което е гласуван дивидентът. Изплащането на дивидента се извършва със съдействието на Централния депозитар, като разходите по изплащането му са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този 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.
--

7. ПРАВА, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ И РЕДА ЗА ТЯХНОТО УПРАЖНЯВАНЕ, НАЙ-МАЛКО:

а) права за закупуване преди друг при оферти за подписка за ценни книжа от същия клас	Акциите от настоящата Емисия дават право на всеки акционер да участва в бъдещи увеличения на капитала на Емитента, като придобие част от новите акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличаването. Уставът на Емитента предвижда при бъдещи увеличения на капитала на Емитента, чрез издаване на нови акции да се издават права. Срещу всяка съществуваща акция ще се издава едно право.
б) право на дял от печалбите на емитента	Всяка обикновена акция от настоящата Емисия дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. „Инфинити Капитал“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Правилата на пазара BEAM и Устава си.
в) право на остатъчен дял при ликвидация	Всяка акция от Емисията дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията.

г) условия за обратно изкупуване	Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите и при спазване изискванията на Устава и действащото законодателство. В случай на (i) прекратяване на регистрацията на емисията акции на ВЕАМ пазара не по решение на Общото събрание на акционерите; и, (ii) при прехвърляне на търговското предприятие, Дружеството е длъжно да изкупи обратно акциите на всеки пожелал това акционер (без той да трябва да доказва вреди). Цената на обратно изкупуване в горепосочения случай ще бъде справедливата стойност на акциите, определена въз основа на тяхната оценка, получена при прилагане на един или повече общоприети оценъчни методи и при прилагане по аналогия и доколкото е съвместимо със спецификите на ценообразуване на пазара ВЕАМ на Наредба № 41 от 11.06.2008 г., на КФН. Искането за изкупуване се заявява писмено пред Дружеството от съответния акционер, в едномесечен срок от вземане на съответното решение от страна на компетентните дружествени органи, а самото изкупуване следва да бъде извършено в едномесечен срок от депозиране на искането на акционера в Дружеството.
д) условия за конвертиране	Акциите от настоящата Емисия са обикновени и не включват каквито и да било условия за конвертиране.
Описание на други съществуващи привилегии, ако има такива	Всяка акция от Емисията дава право на един глас в Общото събрание на Емитента, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Акциите не предоставят други, различни от описаните привилегии на притежателите си.

8. ПОЛИТИКИ НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО БЪДЕЩО РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБА И ПЛАЩАНИЯ НА ДИВИДЕНТИ, КОИТО СЪДЪРЖАТ НАЙ-МАЛКО:

а) датата, на която възниква правото на дивидент	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 общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.
б) срока, до който правото на дивидент може да бъде упражнено	Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 90-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.
в) информация, в чия полза е дивидентът след изтичане на срока за неговото упражняване	Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този 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.

9. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ, ПО ПРЕЦЕНКА НА ЕМИТЕНТА.

Настоящият документ за допускане се изготвя с цел публичното предлагане от страна на Емитента на емисия обикновени акции в съответствие с взети решения за увеличение на капитала на Емитента от 31.05.2021г. Намерението на Емитента е да предложи публично акциите от увеличението на капитала си на пазара за растеж „Beam“ в съответствие с Част IV „Правила за търговия на пазар за растеж на МСП (пазар BEAM)“, приети от БФБ АД. Емитентът е освободен от задължението да изготви и публикува Проспект за публичното предлагане на Емисията в съответствие с разпоредбата на чл. 89в, ал. 1 от ЗППЦК, която предвижда, че за предлагане на ценни книжа на територията на Република България с обща стойност, изчислена за период 12 месеца, по-малка от левовата равностойност на 3 000 000 евро, за което не се прилагат изключенията по чл. 1, параграф 4 от Регламент (ЕС) 2017/1129, и когато за ценните книжа се иска допускане до търговия на многостранна система за търговия, емитентът изготвя документ съгласно правилата на многостранната система за търговия .

VI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

По чл. 23 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

1. НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД
Държава по произход	България
Седалище	София
Адрес на управление	София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, офиси № 7 - 8.
ЕИК или еквивалентен номер от търговски регистър	2059256746
2. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ НА ЕМИТЕНТА	03.12.2019 г.
Срок, за който е учреден, освен ако е учреден за неопределен срок	няма
3. ДАННИ ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ С ЕМИТЕНТА	София, бул. „Александър Стамболийски“ № 134, ет. 4, офиси № 7 - 8.
Телефон за контакти	+359 889 038 007
Факс	няма
E-mail	office@infinitycapital.bg
Интернет страница	www.infinitycapital.bg
4. РАЗМЕР НА КАПИТАЛА	607 685 лв.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЗА НАЛИЧИЕТО НА ТЕКУЩА ПРОЦЕДУРА ПО УВЕЛИЧЕНИЯ НА КАПИТАЛА КЪМ МОМЕНТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ.

Вписаният Капитал на Емитента е в размер на 607 685 лв., разпределени в 607 685 броя обикновени, поименни акции, с номинал 1 лв. всяка, ISIN код BG1100008215.

Настоящият документ за допускане се изготвя за цел публичното предлагане от страна на Емитента на емисия от до 3 625 000 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 1.60 лв за всяка акция в съответствие с взето решение за увеличение на капитала на Емитента от 31.05.2021 г. Намерението на Емитента е да предложи публично акциите от увеличението на капитала си на пазара за растеж „BEAM“ в съответствие с Част IV „Правила за търговия на Пазар за растеж на МСП (пазар BEAM)“, приети от БФБ АД. Съгласно цитираното решение предлагането ще се счита успешно, ако бъдат записани най-малко 612 500 броя акции. В случай, че предлагането приключи успешно и всички предлагани акции от увеличението бъдат записани, капиталът на Емитента ще бъде увеличен на 4 232 685 лева, разпределени в 4 232 685 броя обикновени, поименни, безналични акции с номинал 1 лв. всяка и всички акции издадени от Емитента (акциите от увеличението и акциите, издадени от Емитента до настоящото увеличение на капитала) ще бъдат допуснати до търговия на пазар BEAM.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УВЕЛИЧЕНИЕ НА КАПИТАЛА С РЕШЕНИЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ ДО РАЗМЕРА, ОПРЕДЕЛЕН В УСТАВА.

Към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане не са взети решения за увеличение на капитала на Емитента, различни от решението, което служи за основание на настоящото предлагане.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ НАЙ-МАЛКО 5% ОТ КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.

„Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638 - 524 110 броя акции или 86.25% от гласовете в ОСА.

8. В СЛУЧАЙ ЧЕ ЕМИТЕНТЪТ Е ЧАСТ ОТ ГРУПА - НАИМЕНОВАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, СПИСЪК С ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ДАННИ ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ ПО ЧЛ. 23, Т. 1 ОТ ПРАВИЛАТА, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО УЧАСТИЯТА ИМ В КАПИТАЛА, ОСВЕН, АКО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ПО Т. 7 ОТ ПРАВИЛАТА.

Наименование на дружеството	ДЖИ ДИ КЕПИТЪЛ МЕНИДЖМЪНТ АД
Наименование на дружеството на латиница	GD CAPITAL MANAGEMENT AD
Седалище	София
Адрес на управление	София, п. к. 1618, р-н Витоша, бул. "Цар Борис III" № 225, сграда 1, ет. 1, офис 4
ЕИК на емитента или еквивалентен номер от търговски регистър по седалището на дружеството	204992638
Позиция, по отношение на емитента	Дружество-майка
Участие в капитала	86.25%
Емитентът притежава в капитала на дружеството:	
Дружеството притежава в капитала на емитента:	524 110 броя акции

9. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ПРЕДСТАВЕНИ ПО СЕГМЕНТИ.

Описание на дейността	Приблизителен % от приходите	Приблизителен % от разходите
Финансови приходи	100%	100%

През отчетния период от учредяването на Дружеството до момента, то не е реализирало приходи от основната си дейност („Покупка и продажба на собствени недвижими имоти“), тъй като е в процес на организиране, не е набрало необходимите за реализацията на дейността си средства, а проектите, в които планира да инвестира, все още не са придобити като имоти и права. Затова и реализираните приходи са единствено от лихви върху притежаваните от Дружеството парични средства.

10. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ МЕСТНИ И ЧУЖДЕСТРАННИ ИНВЕСТИЦИОННИ ПРОЕКТИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ, ВКЛЮЧЕНИ В ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ.

През отчетния период от учредяването на Дружеството (03.12.2019 г.), до момента то не е реализирало приходи от основната си дейност („Покупка и продажба на собствени недвижими имоти“), тъй като е в процес на организиране, не е набрало необходимите за реализацията на дейността си средства, а проектите, в които планира да инвестира, все още не са придобити като имоти и права. Съответно за разглеждания период не са направени и капиталови разходи.

11. ПРИ ПЪРВИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПАЗАР ВЕАМ: ОПИСАНИЕ НА ПЛАНИРАНИТЕ ЦЕЛИ, ЗА ДОСТИГАНЕТО НА КОИТО ЩЕ БЪДАТ ИЗПОЛЗВАНИ НАБРАНИТЕ СРЕДСТВА.

Дружеството и мажоритарният му акционер са сключили на 02.09.2021 г. договор, одобрен с решение на ОС на „Инфинити Капитал“ АД от 03.08.2021 г., по силата на който „Инфинити Капитал“ АД (като Купувач) сключва предварителен договор за прехвърляне на 100 % от дружествените дялове на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976 с „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД (като Продавач). В капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД са апортирани по желание на предходния собственик урегулирани поземлени имоти /УПИ/ XII-018281; XIII-018281; XIV-018281; XV-018281; XVI-018281, XVII-018281, от квартал 1, и УПИ I-018281; II-018281;

III-018281; IV-018281; V-018281; VI-018281; VII-018281; VIII-018281; IX-018281, от квартал 2, местност „Мъртвак“, с. Гурмазово, общ. Божурище, обл. Софийска, които недвижими имоти, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед № 18-8623-21.08.2019г. на Началник на СГКК – Софийска област, представляват съответно поземлен имот с идентификатор 18174.18.359; поземлен имот с идентификатор 18174.18.358; поземлен имот с идентификатор 18174.18.357; поземлен имот с идентификатор 18174.18.356; поземлен имот с идентификатор 18174.18.355; поземлен имот с идентификатор 18174.18.354; поземлен имот с идентификатор 18174.18.345; поземлен имот с идентификатор 18174.18.346; поземлен имот с идентификатор 18174.18.347; поземлен имот с идентификатор 18174.18.348; поземлен имот с идентификатор 18174.18.349; поземлен имот с идентификатор 18174.18.350; поземлен имот с идентификатор 18174.18.351; поземлен имот с идентификатор 18174.18.352; поземлен имот с идентификатор 18174.18.353, поземлен имот с идентификатор 18174.18.360, върху които имоти „Инфинити Капитал“ АД възнамерява да реализира проекта „Аристократ Хилс“ Причините за придобиването на имотите опосредено, чрез апорт в новоучредено дружество, се дължат на изрично изискване на първоначалния им собственик г-н Красимир Иванов Георгиев, с оглед избягване на възникване на основание за него за регистрацията му по Закона за данъка върху добавената стойност (ЗДДС).

Съгласно условията на горепосочения Договор, окончателен договор за прехвърляне на дяловете на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976 следва да бъде сключен в срок от 30 дни след осъществяване на първичното публично предлагане на пазара БЕАМ, но не по-късно от 30.11.2021 г. След придобиването на дяловете се планира вливане на „Гурмазово Хилс“ ЕООД в едноличния му собственик „Инфинити Капитал“ АД, така че недвижимите имоти, върху които ще се изгражда „Аристократ Хилс“, да бъдат непосредствена собственост и актив на емитента.

Еднофамилните жилищни сгради, от които ще бъде съставен комплексът, ще се отличават с модерна архитектура и всички най-високи стандарти в проектирането на луксозни имоти.

Арх. Павел Янев и управляваното от него проектантско студио „All in Studio“ са наети за изготвяне на проектите, като повече за работата на студиото и водещият му проектант и създател може да прочетете в т. 5 от настоящия бизнес план. Съгласно настоящата визия и разработени идейни проекти еднофамилните жилищни сгради ще бъдат с:

- модерна архитектура и атрактивна визия;
- 328 кв.м. РЗП;
- емпорета и 5.7 метра височина на всекидневните;
- два гаража и две паркоместа;
- окачена вентилируема фасада от камък и метал;
- алуминиева дограма от най-висок клас;
- отопление и климатизация, подово, смарт управление;
- басейн;
- около 900 м2 дворно място;
- много високо ниво на качество на довършителните работи;
- атрактивна и конкурентна цена в сравнение с тези на всички преки конкуренти.

Районът на община Божурище, в частност село Гурмазово, е обявен за един от най-чистите райони на България. Благодарение на хълмистият си релеф и благоприятните климатични условия, съчетани с близостта на планините - Витоша и Люлин, местността е благоприятна за развитието на екотуризъм.

Районът се намира в непосредствена близост до главен път София-Калотина. Гурмазово е селище, разположено на 3 км от град Божурище. До населеното място се движат маршрутки и таксито, а в гр. Божурище има редовен автобусен и жп транспорт до гр. София. Столицата е на 13км. разстояние, а Околовръстното шосе е на 8 км.

Проектът „Аристократ Хилс“ е позициониран в луксозния сегмент на недвижимите имоти и по-специално еднофамилни къщи. Ценовият диапазон на продажба на една къща е от 574 000 € до 634 000 €. Диапазонът измерен в евро на квадратен метър е от 1 750 €– 1 932 €.

Съгласно посоченото по-горе, Дружеството има договор с дружеството-майка „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, съгласно който „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД се е задължило:

- да направи проучване на землището на с. Гурмазово и да локализира подходящи за изграждането на комплекс от минимум 13 луксозни еднофамилни жилищни сгради недвижими имоти, в изпълнение на което дружеството е идентифицирало описаните по-горе в т. 11 недвижими имоти, които позволяват изграждането на 13 луксозни еднофамилни жилищни сгради, т.е., „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД е изпълнило задължението си за предпроектно проучване на пазара на недвижими имоти в с. Гурмазово;
- да влезе в преговори с настоящите собственици на идентифицираните като атрактивни имоти и да придобие същите свободни от тежести, като извърши правен анализ на собствеността върху имотите - това задължение е изпълнено, като е сключен договор с настоящия собственик на имотите, по който са направени авансови плащания и е договорено учредяването на посоченото в т. 11 по-горе дружество „Гурмазово Хилс“ ЕООД, в което към настоящия момент са апортирани описаните по-горе в т. 12 имоти - апортът е извършен по искане на настоящия собственик с оглед негови съображения от данъчен характер и най-вече с оглед невъзникване за него на задължение за регистрация по ЗДДС;
- да осигури придобитите имоти да бъдат с влязъл в сила подробен устройствен план, позволяващ реализация на горното инвестиционно намерение, включително да осигурят изменение на действащия регулационен план, ако такова е необходимо с оглед обособяването на достатъчно на брой урегулирани поземлени имоти, както и да осигурят смяната на предназначението на земята от земеделска съгласно изискванията на Закона за опазване на земеделските земи (ЗОЗЗ), ако това е необходимо - това задължение също е изпълнено, осигурено е получаването на необходимите документи от Община Божурище;
- да предприеме нужните действия пред община Божурище по прилагане на уличната регулация, съгласно изискването на чл. 148, ал. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) тази регулация да бъде приложена към момента на издаване на разрешението за строеж - ще бъде изпълнено в изискуемия съгласно закона срок, като теренът, предвиден за улична регулация, е апортиран в проектното дружество „Гурмазово Хилс“ ЕООД и при липса на средства за отчуждаването му от общината по реда на чл. 205 и сл. от ЗУТ ще може да бъде дарен на Община Божурище с цел издаване на разрешенията за строеж, каквато е пазарната практика;
- да възложи изработването на инвестиционни проекти по всички части и да осигури одобряването им от община Божурище - проектите са възложени и са в напреднала фаза на изпълнение;
- да осигури издаване и влизане в сила на разрешения за строеж за еднофамилните жилищни сгради и за всякаква необходима за въвеждането им в експлоатация инфраструктура (ако е необходимо).

Едва след изпълнение на всички горепосочени условия, Дружеството има задължение да придобие „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976, в което, както бе посочено по-горе и в изпълнение на договора с дружеството- майка „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД са апортирани описаните по-горе недвижими имоти, като по този начин Дружеството премахва всички свързани с етапа на реализацията на проекта от идентифициране на подходящ терен до издаване на разрешение за строеж рискове.

Стойността на придобиване на проекта съобразно горецитирания договор възлиза на 1 171 980 евро без ДДС (сделката ще бъде необлагаема с ДДС, тъй като ще се придобият дружествени дялове) или приблизително 276,23 евро на кв. м. от бъдещето РЗП на проекта, от които 140 евро на кв. м. е стойността на придобиване на поземлените имоти спрямо квадратурата на къщите, 45 евро на кв. м. е стойността на проектирането и издаването на разрешение за строеж и 91,23 евро на кв. м. е стойността на всички допълнителни услуги, свързани с мениджмънта на проекта до издаване на разрешение за строеж, в това число и консултантските, правни, логистични и други разходи.

От така посочената сума, 140 000 евро ще бъдат заплатени от собствени средства на Дружеството, които средства се дължат на Дружеството от свързаното лице „Гурмазово Хаус“ ЕООД в резултат на предоставени заеми за оборотни средства и оказани консултантски услуги, както е описано в т. 21 по-долу, като по нареждане на Дружеството „Гурмазово Хаус“ ЕООД ще ги заплати на „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД. Останалите 1 031 980 евро се планира да бъдат заплатени от набраното финансиране през пазара BEAM и привличане на дългово финансиране, ако е необходимо. Плащането следва да бъде извършено през четвъртото тримесечие на 2021 г. като при реализиране на сценария, свързан с набиране на минималната сума търсен капитал през пазара BEAM в договора е предвидена опция част от цената да бъде разсрочена за плащане през Q2 – Q3 2022 г. с надбавка от 3.5% върху разсрочената сума, ако това е необходимо, за

да се осигури навременното започване на СМР по проекта и наличието на парична ликвидност през Q4 2021 - Q1 2022 г., когато постъпленията от продажби няма да са толкова значителни, съобразно разработените по-долу финансови модели на паричните потоци.

След придобиването на проекта мениджмънта на същия от началото на строителния процес до финализирането му с издаване на удостоверения за въвеждане в експлоатация на отделните индивидуални обекти на собственост е възложено на свързаното лице „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД по силата на сключения с него договор за обслужващо дружество, като „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД ще поеме цялостната координация на строителния процес, отношенията и документооборота с доставчици, главен изпълнител и подизпълнители, предоставянето на консултации и изменения на стратегията по продажбите в зависимост от развитието на проекта, както и ще поеме правното обслужване на проекта чрез наети от него външни консултанти.

С оглед оценката на очаквания марж между цена на реализиране на проекта и цена на продажба на същия, следва да се имат предвид следните показатели:

Очакваната себестойност на квадратен метър е както следва:

- строителни разходи – 1059 €/м2;
- терен (изчислен като цена на поземления имот спрямо допустимо РЗП по проект) - 140 €;
- проекти – 45 €;
- Мениджмънт до Разрешително за строеж - 91,23 €.

ВИД РАЗХОД	М.ЕД.	КОЛ-ВО	ЕД. ЦЕНА НА ПРИДОБИВАНЕ	ОБЩО	ОБОСНОВКА
Терен	м2	11822	€ 50,00	€ 591 100	Парцели с готови документи-ПУП,ВИЗА, разработен проект и правна проверка са изключителна рядкост. Това го показват едва два от наличните терени отговарящи приблизително на изискванията на Дружеството(https://www.imot.bg/pcgi/imot.cgi?act=3&slink=6usq2s&f1=1). Дружеството счита, че терен с подобни показатели, локация, изрядна документация и потенциал, представляват добра инвестиционна възможност.
Проекти и РС	м2	4264	€ 45,00	€ 191 880	Привидно разходът по това перо изглежда по-висок от средния за пазара. Разликата идва от следните няколко фактори: 1) „Аристократ Хилс“ е проектиран от изключително реномиран архитект с многобройни награди в цяла Европа. Неговите проекти са еталон за високо качество и лукс, точно какъвто е пилотният проект на Дружеството. 2) В цената е включена освен проекта, също така: визуализации, видео разходка в бъдещия комплекс, интериорен дизайн, надзор по време на строителство. Въпреки по-високата цена, огромната разлика в качеството ще отличи „Аристократ Хилс“ от конкурентите проекти, като по този начин ще предостави на потенциалните ни клиенти нещо, което не са виждали в такъв детайл.
Мениджмънт до РС	м2	4264	€ 91,23	€ 389 004	Ценообразуването на това перо следва следния модел: Продавачът е разработил "актив", който иска да продаде на Купувача. Активът ще струва след неговата реализация 7 852 000 евро без ддс. Интересът на Продавача е малко под 5% от общата реализация, процент, който Дружеството счита за нормален. За база за сравнение, брокери и различни видове посредници, също взимат за сделки между 3 и 10 %. Поради тази причина считаме, че рискът поет от "разработчика" на проекта до РС и отнемането на редицата рискове, време и ресурс е в полза на Дружеството - считаме, че разходът по това перо е обоснован.

СТРОИТЕЛСТВО					
Основни СМР					

Груб строеж	м2	4264	€ 188,00	€ 801 632	Дружеството счита, че цената за груб строеж е изключително конкурентна. Всичките къщи са с много сложна архитектура и конструкция. Фактът, че са 13 отделни обекта също допълнително затруднява и осъбява проекта. Цената за строителство на къща е с поне 30% по-скъпа от тази на многофамилна жилищна сграда.
Довършителни работи по БДС	м2	4264	€ 384,00	€ 1 637 376	Дружеството счита, че цената за довършителните работи е изключително добра – вземайки в предвид факта, че сградите са с окачена фасада, алуминиева дограма, специални врати с биометрични данни, звукоизолация и др.
Допълнителни СМР					
Басейни	Бр.	13	€ 35 000,00	€ 455 000	Специално това перо има много голяма вариация в цената поради много пазарни фактори-начин на изпълнение, марка и т.н. Цената може да варира от по-ниска до десетки пъти по-висока. Дружеството счита, че с бюджета, който е определил, ще може да направи солидно и луксозно съоръжение.
Термопомпа с подово и климатизация	Бр.	13	€ 30 000,00	€ 390 000	В това перо влиза полагане на подово отопление, смарт конвектори топло-студено, термопомпа, смарт управление и бойлер.
Завършени подови настилки с крайно покритие	м2	4264	€ 40,00	€ 170 560	Всичките подове ще бъдат изцяло завършени. Ще предложим на клиента различни - естествен паркет, мрамор, камък и други (тук се включват и баните и мокрите помещения).
Стени и тавани завършени с крайно покритие	м2	17056	€ 30,0	€ 511 348	Всичките стени и тавани ще бъдат завършени изцяло. С крайни покрития по избор на клиента - фурнир, HPL, боя и много други (включително и баните).
Соларен покрив	Бр.	13	€ 15 000,00	€ 195 000	Соларната система ще бъде интегрирана със самата къща, като тя ще разполага с батерия от най-висок клас, зарядна станция за кола, както и соларен покрив. Така Дружеството гарантира голяма автономност и висок клас смарт къщи.
Инфраструктура и вертикална планировка на целия проект	м2	11822	€ 30,00	€ 354 660	Цялата инфраструктура на проекта е включена в цената на къщата. В това число: пътища, тротоари, бордюри, улично осветление, ВИК, канал, електро-трасета, портал, ограда, дворни пространства и дренажи.

Общ разход за построяване на къщи:	€ 4 515 576
Общо м2/евро	€ 1059

В долната таблица са показани общите брутни приходи, общите разходи, както и печалбата и брутната възвращаемост*** от проекта:

Общ приход от продажба на всички къщи	7 852 000 €
Общ разход за построяване на къщи	4 515 576 €
Общи нестроителни разходи	1 171 980 €
Печалба от проекта	2 164 444 €
Брутна Рентабилност на проекта	38,06%

*Брутните приходи могат да търпят промяна, вследствие на бъдещата динамика на пазара на недвижими имоти, банково финансиране, отложено плащане към строителните фирми и ако Дружеството прибегне до услугите на посредник (брокер) на недвижими имоти.

** Дружеството е сключило брокерски договор с Unique Estates за - полу-ексклузив. Комисионната, която Дружеството трябва да плати е 5% от стойността на всяка продадена от брокера къща. Следствие на този договор (полу-ексклузив) както брокерът, така и Дружеството може да продава къщите от проекта "Аристократ Хилс".

*** Брунтата възвращаемост от проекта (Return on Investment, ROI) е изчислена като печалбата от проекта е разделена на всички разходи по проекта.

По-долу прилагаме и обобщен линеен график на проекта „Аристократ Хилс“:

[Аристократ Хилс] ОБОБЩЕН ЛИНЕЕН ГРАФИК

[Инфинити Капитал АД]

Начална дата

Fri 15/10/21

Описание	НАЧАЛО	КРАЙ	КАЛ · ДНИ	РАБОТНИ ДНИ	КАЛ.ДНИ В ЗАБАВА
РС и Проектна документация	01/09/2020	Wed 15/9/21	380	272	0
Подготовка на строителна площадка	01/09/2021	Thu 30/9/21	30	22	0
Груб Строеж		-			
Къща 1	15/10/21	11/2/22	120	86	0
Къща 2	25/10/21	21/2/22	120	86	0
Къща 3	05/11/21	04/3/22	120	86	0
Къща 4	11/15/21	3/14/22	120	86	0
Къща 5	25/11/21	24/3/22	120	86	0
Къща 6	10/1/22	09/5/22	120	86	0
Къща 7	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 8	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 9	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 10	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 11	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 12	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Къща 13	20/1/22	19/5/22	120	86	0
Довършителни работи		-			
Къща 1	11/2/22	10/7/22	150	106	0
Къща 2	21/2/22	20/7/22	150	108	0
Къща 3	04/3/22	31/7/22	150	106	0
Къща 4	14/3/22	10/8/22	150	108	0
Къща 5	24/3/22	20/8/22	150	107	0
Къща 6	09/5/22	05/10/22	150	108	0
Къща 7	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 8	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 9	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 10	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 11	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 12	19/5/22	15/10/22	150	107	0
Къща 13	19/5/22	15/10/22	150	107	0

За повече информация относно проекта вижте Бизнес плана в Приложение 1 към този документ.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА (КРАТКОСРОЧНИ И ДЪЛГОСРОЧНИ), КАКТО И ЗА ФИНАНСОВИТЕ НУЖДИ НА ЕМИТЕНТА И СТРУКТУРАТА НА ИЗПОЛЗВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ ЗА ПОКРИВАНЕ НА ТЕЗИ НУЖДИ.

За да осъществи проекта, Дружеството ще разчита на паричен ресурс, който е набран на пазара BEAM, както и на собствени средства и приходи от продажби, като само в краен случай би пристъпило към сключване на договори за заем с private equity investors или договори за кредит с финансови институции.

За повече информация относно финансовите разчети и паричните потоци вижте Бизнес плана в Приложение 1 към този документ.

Основна част от финансирането на строителството, при недостигане на максимално търсения на пазара BEAM капитал, ще бъде осигурено чрез сключваните предварителни договори с купувачи.

Изплащането на продажната цена на всяка една къща от страна на купувач, съгласно концептуалния финансов модел, който ще бъде заложен в сключваните договори, е както следва:

- 30% от цената се заплаща при подписване на предварителен договор за продажба;
- 30% от цената се заплаща при съставяне на Протокол-образец 14 съгласно чл. 7, ал. 3, т. 14 от НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;
- 30% от цената се заплаща при съставяне на Протокол-образец 15 съгласно чл. 7, ал. 3, т. 15 от НАРЕДБА № 3 от 31.07.2003 г. за съставяне на актове и протоколи по време на строителството;
- 10% от цената се заплаща при издаване на Удостоверение за въвеждане в експлоатация.

Долната графика показва движението на паричните потоци на тримесечна база:

	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Входящ Паричен Поток от Продажби	€ 521 100	€ 715 800	€ 2 156 400	€ 3 673 500	€ 785 200
Изходящ Паричен Поток от:					
Строителство	€ 555 763	€ 833 645	€ 1 702 025	€ 937 850	€ 486 293
Терен	€ 591 100				
Проекти и РС	€ 191 880				
Мениджмънт до РС	€ 389 000				
Общ изходящ паричен поток	€ 1 727 743	€ 833 645	€ 1 702 025	€ 937 850	€ 486 293

През 4-то тримесечие на 2021 година се очаква:

- 521 100 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 555 763 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради;
- 591 100 евро изходящ паричен поток свързан с покупка на терените, върху които да се изгради „Аристократ Хилс“;
- 580 880 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи по проектиране, документация и мениджмънт на проекта до Удостоверение за въвеждане в експлоатация;

През 1-то тримесечие на 2022 година се очаква:

- 715 800 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 833 645 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През 2-то тримесечие на 2022 година се очаква:

- 2 156 400 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 1 702 025 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През 3-то тримесечие на 2022 година се очаква:

- 3 673 500 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;

- 937 850 евро изходящ паричен поток, свързан с разходи за СМР и доставка на материали за еднофамилните жилищни сгради.

През **4-то тримесечие на 2022 година се очаква:**

- 785 200 евро входящ паричен поток от продажба на къщи;
- 486 293 евро изходящ паричен поток свързан със строително-материални разходи по къщи.

По план на „Инфинити Капитал“ АД, до края на **Октомври 2022 година**, проектът „Аристократ Хилс“ трябва да е напълно реализиран - Дружеството трябва да е получило всички траншове от продажбите на къщите и да са е разплатило с всички свои контрагенти.

13. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА ЗА ТОВА ДАЛИ ОБОРОТНИЯТ МУ КАПИТАЛ Е ДОСТАТЪЧЕН ЗА НОРМАЛНОТО МУ ФУНКЦИОНИРАНЕ В РАМКИТЕ НА 12 (ДВАНДЕСЕТ) МЕСЕЦА СЛЕД ДАТАТА НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ, ИЛИ АКО ОБОРОТНИЯТ МУ КАПИТАЛ Е НЕДОСТАТЪЧЕН, КАК ЩЕ БЪДЕ НАБРАН ДОПЪЛНИТЕЛЕН ИЗИСКУЕМ ОБОРОТЕН КАПИТАЛ.

Според ръководството оборотният капитал на „ИНФИНИТИ КАПИТАЛ“ АД ще бъде достатъчен за предстоящите 12 месеца и Емитентът ще има възможност да заеме конкурентна позиция на пазара на недвижими имоти.

При необходимост Емитентът може да получи краткосрочно финансиране за оборотни нужди от основния си акционер към момента.

За да осъществи проекта, Дружеството ще разчита на паричен ресурс, който е набран на пазара ВЕАМ, както и на собствени средства, и приходи от продажби, като само в краен случай би пристъпило към сключване на договори за заем с private equity investors или договори за кредит с финансови институции.

В зависимост от набрания ресурс на пазара ВЕАМ, по-долу са изложени различни сценарии на управление на паричните потоци, като при всички тях дофинансирането на проекта ще бъде осигурено от приходите от авансови, междинни и окончателни плащания по договорите за продажба на отделните къщи от проекта.

Сценарий 1: Дружеството приема, че може да финансира проекта със собствен капитал, който се формира като 1 850 000 € привлечен ресурс от пазара ВЕАМ и 140 000 € текущ паричен ресурс. При 100% наличен ресурс „Инфинити Капитал“ АД очаква да реализира проекта „Аристократ Хилс“ в срок.

Динамиката на паричните потоци при този сценарий може да видите в таблицата (Приложение 1) и графиката по-долу. В този сценарий няма да има необходимост от привличане на дълг или предоговаряне на условията за плащане със съконтрагенти.



* Акумулираните средства са функция на brutните печалби от проектът „Аристократ Хилс“ и располагаемият капитал на Дружеството.

Сценарий 2: Дружеството набира повече от 1 850 000 евро на пазара BEAM и при текущ паричен ресурс от 140 000 €, проектът „Аристократ Хилс“ ще бъде напълно капитализиран, което може да ускори реализацията на проекта, защото ще може да се строят всички къщи едновременно.

В този сценарий също няма да има необходимост от привличане на дълг или предоговаряне на условията за плащане със съконтрагенти.

Сценарий 3: Ако Дружеството набере под 1 850 000 евро на пазара BEAM, но не по-малко от 500 000 евро, реализацията на проекта ще се осигури по следния начин (като долу изброените мерки ще се прилагат кумулативно или алтернативно в зависимост от набраните средства на пазара BEAM и събъждането на прогнозите за приходи от продажби съгласно модела по-горе):

- разсрочване на част от цената за придобиване на проекта в размер до 620 655 евро за Q2 или Q3 2022 г. съгласно договора за закупуване на „Гурмазово Хилс“ ЕООД;
- привличане на дълг в порядък от 250 000 – 700 000 евро чрез банково финансиране и обезпечаване на финансирането с първа по ред ипотека върху всички или част от терените за реализация на проекта;
- договаряне на схеми за отложено плащане на доставките на строителни материали или за извършваните от строителните фирми СМР по проекта.

Динамиката на паричните потоци при този сценарий може да видите в таблицата (Приложение 2) и графиката по-долу:



14. Съкратена финансова информация за емитента, представена за всяка година за периода, обхванат в документа за допускане, включително основни финансови показатели, представящи текущото финансово състояние на емитента.

„Инфинити Капитал“ АД споделя следната финансова информация, която е вследствие на доклад на одитор към 30 юни 2021 година:

Разходи за външни услуги		
	30.06.2021 г. BGN '000	30.06.2020 г. BGN '000
Разходи за счетоводно и правно обслужване	2	0
Общо	2	0
Финансови приходи		
	30.06.2021 г. BGN '000	30.06.2020 г. BGN '000
Лихви по предоставени заеми	7	0
Общо	7	0
Вземания от свързани предприятия		
	30.06.2021 г. BGN '000	31.12.2020 г. BGN '000
Предоставени заеми на свързани лица	205	139
Лихви по предоставени заеми	13	6
Други вземания от свързани лица	727	-
Общо	945	145

На 05.03.2020 г. Дружеството сключва договор за заем с Гурмазово хаус ЕООД с предмет паричен заем в размер до 138 500 лв. Заемната сума следва да бъде преведена до края на 2020 г. на траншове, в зависимост от нуждите на Заемополучателя. Определена е годишна лихва в размер на 7.5%, която започва да се начислява върху всеки транш, но ще бъде дължима в края на срока на договора. Заемната сума следва да бъде върната в срок до 30.09.2021 г.

Към 31.12.2020 г. е преведена цялата сума по договора.

За периода 01.01.2021 г. – 30.06.2021 г. Дружеството сключва други допълнителни договори за заем, условията по които се запазват същите. Към 30.06.2021 г. дължимата главница по сключените заеми е в размер на 205 хил.лв., а начислените лихви са в размер на 13 хил.лв.

Другите вземания от свързани лица в размер на 727 хил.лв. представляват непарична вноска в капитала на Дружеството, съобразно извършена оценка и заключение на разработена тройна оценителна експертиза.

Към 30.06.2021 г. и 31.12.2020 г. не е начислена обезценка на вземанията от свързани предприятия, тъй като те са текущи, не са в просрочие и след извършен преглед от ръководството на Дружеството, то счита, че не са налице индикации за обезценка.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства и еквиваленти включват:	30.06.2021 г. BGN '000	31.12.2020 г. BGN '000
Парични средства в брой	4	67
Общо	4	67

Търговски и други вземания

	30.06.2021 г. BGN '000	31.12.2020 г. BGN '000
Получени аванси	2	2
ДДС за възстановяване	1	1
Общо	3	3

Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството към 30.06.2021 г. се състои от 607 685 на брой обикновени безналични поименни акции с номинална стойност в размер на 1.00 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Издадените акции за отчетните периоди могат да бъдат представени, както следва:

Акционери:	30.06.2021 г. Брой акции	30.06.2021 г. дял
ДЖИ ДИ КЕПИТАЛ МЕНИДЖМЪНТ АД	524 110	86.25%
Физически лица	83 575	13.75%
Общо	607 685	100

Собствен капитал

	30.06..2021 г. BGN '000	31.12.2020 г. BGN '000
Акционерен капитал	608	154
Резерви от емисия на акции	330	58

Неразпределена печалба/(Непокрита загуба)	8	3
Общо	946	215
Задължения към доставчици		
	30.06.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN '000	BGN '000
Задължения за счетоводно и правно обслужване	6	0
Общо	6	0

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧНИ И ПЛАНИРАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, КАКТО И ЗА НАЛИЧИЕТО НА ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.

През отчетния период от учредяването на Дружеството до момента, то не е реализирало приходи от основната си дейност („Покупка и продажба на собствени недвижими имоти“), тъй като е в процес на организиране, не е набрало необходимите за реализацията на дейността си средства, а проектите, в които планира да инвестира, все още не са придобити като имоти и права. Съответно до момента Дружеството няма налични материални активи.

Информация за планове на Дружеството, включително по отношение на придобиването на материални активи е представена в т. 11 по-горе, както и в подробния бизнес-план на Дружеството, представен като Приложение 1 към този Документ.

В допълнение, емитентът в момента проучва следните допълнителни проекти, с които да обогати портфолиото си:

1. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на урегулиран парцел от около 3 000 кв.м. с изграден върху него действащ фотоволтаичен парк със сключени договори за присъединяване, поддръжка и изкупуване на електроенергията.
2. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на парцел с разрешителни за строеж и изрядна строителна документация за 8 -10 къщи, разположени върху терен от около 6 000 кв.м. Къщите ще са с квадратура от 150 м2 всяка и ориентировъчна пазарна цена от 150 000 евро без ДДС за къща.
3. „Инфинити Капитал“ АД е в преговори за придобиване на парцел с разрешителни за строеж и изрядна строителна документация на 40 къщи, разположени върху терен от около 30 000 кв.м. Къщите ще са с квадратура от 210 м2 всяка и ориентировъчна пазарна цена от около 250 000 евро без ДДС за къща.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В ИКОНОМИЧЕСКОТО, ИМУЩЕСТВЕНОТО И ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ГРУПА СЛЕД СЪСТАВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ДАННИ ПО ЧЛ. 24 ОТ ПРАВИЛАТА.

На 02.09.2021 г. Дружеството (като Купувач) сключва предварителен договор за прехвърляне на дружествени дялове с един от основните си акционери „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД (като Продавач). Съгласно договора Купувачът и Продавачът са в преговори, чиято крайна цел е договаряне на взаимно изгодни условия и придобиване, от страна на Купувача, на терени, върху които ще бъдат изградени 13 луксозни еднофамилни жилищни имота (проект „Аристократ Хилс“). Продавачът се задължава да придобие имотите посредством покупка на дружествените дялове на ново дружество с ограничена отговорност, като стане негов едноличен собственик на капитала. Купувачът се задължава да придобие от Продавача всички дружествени дялове (100%) от капитала на новоучреденото дружество на цена 1 171 980 (един милион сто седемдесет и една хиляди деветстотин и осемдесет) евро.

Няма други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от съдружниците за публикуването на финансовия отчет, които да налагат корекции в годишния финансов отчет.

От датата на последния финансов отчет на Дружеството до датата на настоящия документ „Инфинити Капитал“ АД:

- не е било обект на консолидация;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятие;
- не са придобивани дъщерни дружества;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на Дружеството;
- не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества.
- не са налице други съществени промени в икономическото, имущественото и финансовото състояние на Емитента и неговата група.

17. Местата за търговия, на които са били допуснати емисиите финансови инструменти на Емитента за последните три години.

Финансови инструменти на Емитента не са допускани до търговия на място на търговия през последните три години.

18. Брой на служителите към датата на изготвяне на документа за допускане за последните три години, както и информация относно организационната структура на Емитента, включително органиграма и описание на човешките ресурси, предназначени за стопанската му дейност.

Към датата на изготвяне на Документа за допускане, както и за предходните години от учредяването му, Дружеството няма наети служители.

Организационна структура и органиграма



Дружеството ще разчита на външни компании за изграждането (строителството) на своите проекти, както и за обслужването на своята дейност (счетоводство, одит, юридически услуги, маркетинг). В тази връзка не се очаква Дружеството да наема служители за осъществяване на своята дейност.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОЛУЧЕНИ РАЗРЕШЕНИЯ, ЛИЦЕНЗИ И ОДОБРЕНИЯ, АКО СА ПРИЛОЖИМИ КЪМ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

За упражняване на дейността на Дружеството като инвеститор в сферата на недвижимите имоти се изискват одобрени инвестиционни проекти по чл. 142 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), разрешения за строеж по чл. 148 от ЗУТ и разрешение за ползване/удостоверение за въвеждане в експлоатация по чл. 177, ал. 2 от ЗУТ (в зависимост от категорията на съответния строеж). Дружеството-емитент ще придобие пилотния си проект „Аристократ Хилс“ с одобрени инвестиционни проекти и издадени разрешения за строеж за еднофамилните жилищни сгради, съгласно условията на описания в т. 21 по-долу договор с „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, като негова отговорност ще остане получаването на удостоверения за въвеждане в експлоатация при завършване на строителството, което ще бъде част от задачите на обслужващото дружество по договора с него. Дружеството оперира в позната среда и всички разрешителни режими на общинско или национално ниво са приложими по отношение на конкретни обекти и проекти. За извършване на основната дейност /покупки на терени, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти/ към момента не са необходими специфични лицензи, одобрения или други разрешителни режими. Дейностите по проектиране, строителство, изграждане на инфраструктура, довършителни работи, извозване на строителни отпадъци и други подобни дейности по реализация на строителния процес ще бъдат осъществявани от лица, отговарящи на изискванията на съответните специални закони и разполагащи със съответните лицензи и разрешения съобразно Закона за устройство на територията и актовете по прилагането му.

20. ПРОФЕСИОНАЛНИ АВТОБИОГРАФИИ НА ЛИЦАТА, ЗАЕМАЩИ РЪКОВОДНИ И КОНТРОЛНИ ДЛЪЖНОСТИ В ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СЛЕДНИТЕ ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ:

Три имена на лицето	Георги Валентинов Димитров
Професионална автобиография	Георги Димитров има над 10-годишен опит в строителството на жилищни и административни сгради. В началото на 2017г. основава строителната фирма „Джи Ди Инвест Груп“, като с нея работи по емблематични проекти в София („Надежда“, „Гурмазово хаус“, „СЕГ“(сграда на

	годината за 2019), „ГОРА“, „Синтезия“(сграда на годината 2019), „Нова Дружба“, „Alfa Apartments“ и много други). Бързо се доказва, като специалист на строителния пазар в София с голяма опит и знания в кофражните системи „Пери“, опит в направата на „напрегнати“ плочи, като и специализация във всички стоманобетонени строително монтажни работи. Към днешна дата е самостоятелен инвеститор в четири големи жилищни проекти в София град и София област: „Тера Естетика“, „Надежда 1“, „Надежда 2“, „Гурмазово хаус“. Георги е с голям опит, знания и положителна репутация в управлението на проекти и тяхното структуриране и реализиране от А до Я. В портфолиото си има обем строителство над 50 000 м2/РЗП - като изпълнител и консултант, и над 10 000 м2/РЗП - като изпълнител и инвеститор.
Функции в емитента	Член на съвета на директорите, изпълнителен директор
Дата на изтичане на мандата	18.11.2022 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	-
Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	1. Управител на: „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, ЕИК 205925585; „Джи Ди Инвест Груп“ ЕООД, ЕИК 204484522; „Дев Груп 2018“ ЕООД, ЕИК 205299829; „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976; „Тера Естетика“ ЕООД, ЕИК 206339664; „Гурмазово Хаус“ ЕООД, ЕИК 205343738; „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД, ЕИК 206487392. 2. Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на: „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	В последните 3 години Георги Димитров е бил акционер в „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638, притежаващо значимо участие в емитента.
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	Понастоящем Георги Димитров е член на Съвета на директорите, изпълнителен директор и акционер в „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638, притежаващо значимо участие в емитента.
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	-
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Георги Димитров е акционер в „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638, извършващо конкурентна дейност чрез негови дъщерни дружества като „Гурмазово Хаус“ ЕООД, ЕИК

	205343738 и „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД, ЕИК 206487392. Георги Димитров е и едноличен собственик на Джи Ди Инвест Груп“ ЕООД, ЕИК 204484522, извършващо конкурентна дейност. Повече информация относно гореописаните дружества, естеството на търговската им дейност, наличието на търговски отношения между тях и емитента и механизмите за преодоляване конфликт на интереси – по-долу в т. 21 от настоящия документ.
--	--

Три имена на лицето	Николай Николов Делчев
Професионална автобиография	Николай Делчев има над 13-годишен опит в сферите на финансите, ИТ и бързо-оборотните стоки, заемал ръководни длъжности във водещи международни корпорации. Опитен мениджър, съчетаващ силни управленски и лидерски умения с технически опит и знания. Високоразвити умения за разрешаване на проблеми, наред с ефективни комуникационни умения на всички организационни нива. 2008-2011 – Уникредит Булбанк – (Експерт Продажби, ХелпДеск/Приложен администратор) 2011-2013 – Кока Кола Хеленик Ботлинг Къмпани (Старши експерт) 2013-2014 – Кока Кола Юръпиън Партнърс (Тийм Лийд) 2014-2018 – Луи Дрейфус Къмпани – (Ръководител на Отдел) 2018-2020 – Брайт Консултинг – (Ръководител на Отдел) 2020-днес – Делчев Консултинг – (Собственик) Постижения: Успешно консолидира три екипа и управлява отдел състоящ се от 20+ консултанти с акцент върху тяхното професионално и личностно развитие, както и оперативна ефективност на екипа и устойчив растеж. Създава от нулата и управлява два напълно нови глобални отдела базирани в България и Индия, като ги утвърждава като едни от най-добрите доставчици на услуги във финансовата функция на компанията. Сертификати: ITIL v3, PRINCE2, AgilePM, CBP
Функции в емитента	Член и Председател на Съвета на директорите
Дата на изтичане на мандата	14.05.2026 г.
Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	-

Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган	Управител на: „Делчев Консултинг“ ЕООД, ЕИК 205967125
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер	-
Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер	-
Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган	-
Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента	Николай Делчев не извършва дейност, конкурентна на тази, извършвана от емитента.

Три имена на лицето	Васил Павлов Димитров
Професионална автобиография	Васил Димитров има над 10-годишен опит на ръководни позиции в цялостното изграждане на жилищни и административни сгради. За този период има напълно завършени проекти с над 40 00 РЗП, работейки върху самостоятелни проекти, както и съвместно с едни от най-големите и утвърдени строително-инвестиционни компании в София. Васил Димитров е участвал в строително-организационния процес на отличителни проекти като : - жилищен комплекс „Фиоре“ (2015г.) , - жилищна сграда „Алфа апартментс“ (2016г.), - жилищна сграда „Одрин 70“ (2017г.) , - жилищен комплекс „Нова Дружба“ , (2018г.) - логистичен хъб „СЕГ“ (2019г.) - жилищна сграда „Надежда 1“ - комплекс от еднофамилни къщи „Гурмазово Хаус“ (2020г.), - складова база „Синтезия“ (2020г.), - жилищна сграда „Надежда 2“ (2021г.). На базата на дългогодишния си опит Васил Димитров се е утвърдил като професионалист в сферата на строителство и ще допринесе за развитието на „Инфинити Капитал“ АД.
Функции в емитента	Член на Съвета на директорите
Дата на изтичане на мандата	18.11.2022 г.

Информация за дейности извън дружеството, когато имат отношение към дейността на емитента	-
<i>Информация за всички дружества, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	Член на съвета на директорите на „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638.
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които в рамките на последните 3 (три) години лицето е било акционер</i>	В последните 3 години Васил Димитров е бил акционер в „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, ЕИК 204992638, притежаващо значимо участие в емитента.
<i>Информация за всички дружества със значимо участие в емитента, в които лицето е понастоящем член на управителен или контролен орган или акционер</i>	
<i>Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност или ликвидация, при които са останали неудовлетворени кредитори, през последните 2 (две) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган</i>	-
<i>Информация дали лицето извършва дейност, конкурентна на извършваната от емитента</i>	Васил Димитров не извършва дейност, конкурентна на тази, извършвана от емитента.

21. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА НАЛИЧЕН ИЛИ ПОТЕНЦИАЛЕН КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ ПРИ ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ЧЛЕН НА УПРАВИТЕЛЕН И КОНТРОЛЕН ОРГАН И ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.

1. Изпълнителният директор и член на СД на Дружеството Георги Валентинов Димитров е действителен собственик и лице, упражняващо контрола върху:

1.1. настоящия мажоритарен акционер в Дружеството „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД.

1.1.1. Дружеството и мажоритарният акционер са сключили на 02.09.2021 г. Договор, одобрен с решение на ОС на „Инфинити Капитал“ АД от 03.08.2021 г., по силата на който „Инфинити Капитал“ АД (като Купувач) сключва предварителен договор за прехвърляне на 100 % от дружествените дялове на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976 с „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД (като Продавач). В капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД са апортирани по желание на предходния собственик урегулирани поземлени имоти /УПИ/ XII-018281; XIII-018281; XIV-018281; XV-018281; XVI-018281; XVII-018281, от квартал 1, и УПИ I-018281; II-018281; III-018281; IV-018281; V-018281; VI-018281; VII-018281; VIII-018281; IX-018281, от квартал 2, местност „Мъртвак“, с. Гурмазово, общ. Божурище, обл. Софийска, които недвижими имоти, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-24/28.03.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със Заповед № 18-8623-21.08.2019г. на Началник на СГКК – Софийска област, представляват съответно поземлен имот с идентификатор 18174.18.359; поземлен имот с идентификатор 18174.18.358; поземлен имот с идентификатор 18174.18.357; поземлен имот с идентификатор 18174.18.356; поземлен имот с идентификатор 18174.18.355; поземлен имот с идентификатор 18174.18.354; поземлен имот с идентификатор 18174.18.345; поземлен имот с идентификатор 18174.18.346; поземлен имот с идентификатор 18174.18.347; поземлен имот с идентификатор 18174.18.348; поземлен имот с идентификатор 18174.18.349; поземлен имот с идентификатор 18174.18.350; поземлен имот с идентификатор 18174.18.351; поземлен имот с идентификатор 18174.18.352; поземлен имот с идентификатор 18174.18.353, поземлен имот с идентификатор 18174.18.360, върху които имоти „Инфинити Капитал“ АД възнамерява да реализира проекта „Аристократ Хилс“.

Причините за придобиването на имотите опосредено, чрез апорт в новоучредено дружество, се дължат на изрично изискване на първоначалния им собственик г-н Красимир Иванов Георгиев, с оглед избягване на възникване на основание за него за регистрацията му по ЗДДС.

По силата на сключения договор между „Инфинити Капитал“ АД и „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, „Инфинити Капитал“ АД се задължава да придобие от „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД всички дружествени дялове (100%) от капитала на „Гурмазово Хилс“ ЕООД, ЕИК 206495976 на цена 1 171 980 (един милион сто седемдесет и една хиляди деветстотин и осемдесет) евро. Условието на

договора са подробно разкрити в т. 12.1 от Бизнес плана на Дружеството, изготвен за целите на емитиране на ценни книжа на пазара ВЕАМ;

1.2. дружеството с ограничена отговорност „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, с което „Инфинити Капитал“ АД има сключен договор за предоставяне на услуги като Обслужващо Дружество, който договор е одобрен с решение на Общото събрание на „Инфинити Капитал“ АД от 03.08.2021 г.

Съгласно този договор цялата оперативна дейност по проучвания на пазара, договаряне на дългово финансиране, осигуряване на счетоводна отчетност, административно обслужване, осигуряване на правно и техническо обслужване, избор на главен изпълнител, проектанти, строителен надзор и други участници в строителния процес, включително чрез провеждане на търгове за избор на такива, проджект мениджмънт на строителния процес, заплащане на свързани с активите на дружеството данъци, такси, застрахователни премии и т.н., е възложена на „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, което е еднолична собственост на изпълнителния директор на „Инфинити Капитал“ АД - г-н Георги Валентинов Димитров.

Срокът на договора е 10 г., считано от датата на подписването му, като не може да бъде прекратяван предсрочно от никоя от страните преди изтичане на 5-тата година от срока. След изтичането на 5-тата година от срока всяка от страните има право да го прекрати с 6 месечно писмено предизвестие, отправено до другата страна, като в случай на прекратяване на договора по този ред от страна на „Инфинити Капитал“ АД, то дължи обезщетение в размер на $\frac{3}{4}$ от възнаграждението на Обслужващото дружество за управление на активите на „Инфинити Капитал“ АД до края на срока на договора, като за база на това възнаграждение се взема изплатеното на Обслужващото дружество възнаграждение за управление на активите за годината, предхождаща годината на прекратяване.

Договорът може да бъде развалян по реда на чл. 87 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) от всяка от страните при неизпълнение на другата, както и се прекратява с изтичането на срока му или по взаимно съгласие на страните.

Съгласно договора с Обслужващото дружество на последното се дължат следните възнаграждения:

Възнаграждение за управление на Активите - Тримесечно възнаграждение – при размер на активите на Дружество под 10 млн. лв. - 0.750 % от общия размер на активите; при размер на активи на Дружество между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. - 0.625 % от общия размер на активите; при размер на активите на Дружеството над 30 млн. лв. - 0.500 % от общия размер на активите. Размерът на активите се изчислява на базата на средно претеглена стойност на активите за последните 12 месеца;

Допълнително възнаграждение за успех – ако активите на Дружеството са под 10 млн. лв. се дължи такса в размер на 15 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са между 10 млн. лв. и 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 12.5 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; ако активите на Дружеството са над 30 млн. лв. се дължи такса в размер на 10 % от разликата между продажната цена и покупната цена на продадения имот или балансовата стойност на изградения имот; отделно се дължат таксите за брокера, осъществил продажбата.

Възнаграждение за осигурен инвестиционен имот за закупуване - 1 % от стойността на сделката;

Възнаграждение за осигурено финансиране от банкова институция или друг кредитодател/заемодател - 1% от стойността на осигуреното финансиране;

Възнаграждение за отдаване под наем на имоти, собственост на Дружеството – 2% от стойността на наемите, дължими за съответната финансова година, без ДДС;

1.3. дружеството „Гурмазово Хаус“ ЕООД, което има следните задължения към Дружеството:

1.3.1 Задължения по сключени с Дружеството договори за заем, по силата на които дължи връщане на предоставени в заем средства от Дружеството ведно с начислена възнаградителна лихва, както и има задължения към Дружеството за изплащане на брокерски комисионни за осигурени клиенти за развиван от „Гурмазово Хаус“ ЕООД проект. Размерът на задълженията на „Гурмазово Хаус“ ЕООД към Дружеството възлиза на 140 000 евро без ДДС, като падежът на тези задължения е 30.09.2021 г. Заемите са предоставяни поради нужда от оборотни средства на

„Гурмазово Хаус“ ЕООД в процеса на осъществяване на търговската му дейност, еднократни са и не са револвиращи, като „Инфинити Капитал“ АД няма ангажимент за предоставяне на каквито и да било допълнителни средства на „Гурмазово Хаус“ ЕООД. Заемите не са обезпечени. Съгласно сключеният договор между „Инфинити Капитал“ АД и „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД вземанията на „Инфинити Капитал“ АД към „Гурмазово Хаус“ ЕООД ще бъдат използвани за погасяване на част от задължението за заплащане на продажната цена по описания по-горе в т. 1.1 договор, поради което няма да възникне риск за „Инфинити Капитал“ АД от забава на плащане или невъзможност за връщане на тези заеми.

1.3.2. Задължения, възникнали вследствие на апорт на вземания на мажоритарния акционер в Дружеството „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД към „Гурмазово Хаус“ ЕООД, които въз основа на заключение на разработената тройна оценителна експертиза по АКТ № 20210423150756/26.04.2021 г. са оценени на 726 576 лв. (седемстотин двадесет и шест хиляди петстотин седемдесет и шест лева). Характерът, основанията и оценката на вземанията са публично достъпни по партидата на „Инфинити Капитал“ АД в ТР към Агенция по вписванията, като вземанията са по одобрени и подписани двустранно актове за извършени СМР и посреднически услуги, по които са издадени надлежно осчетоводени фактури. Падежът на тези вземания е през 2022 г. и чрез изплащането им от „Гурмазово Хаус“ ЕООД ще се осигури част от паричния поток, необходим за строителството на къщите от проекта „Аристократ Хилс“. Вземанията са необезпечени.

Извън горепосочените задължения от договорен характер следва да се има предвид, че „Гурмазово Хаус“ ЕООД развива собствен проект, състоящ се от еднофамилни жилищни сгради в землището на с. Гурмазово, поради което този проект попада на същия географски пазар като „Аристократ Хилс“. Проектът, развиван от „Гурмазово Хаус“ ЕООД е в напреднал стадий на изграждане, състои се от къщи с по-ниска степен на лукс и в по-ниския ценови сегмент, като за всички индивидуални обекти на собственост вече са сключени предварителни договори за покупко-продажба, въз основа на които ще бъдат сключени окончателни договори във формата на нотариален акт след издаване на удостоверение за ползване на съответните жилищни сгради, поради което не би следвало да се отрази по какъвто и да било начин на търсенето и маркетингането на проекта „Аристократ Хилс“, доколкото между двата не би имало конкуренция на предлагане на жилищни сгради към нови клиенти в един и същ момент.

1.4. дружеството „Джи Ди Инвест Груп“ ЕООД, което изгражда многофамилна жилищна сграда в кв. Надежда, гр. София. Този проект е пред Акт 16, напълно разпродаден и от съвсем различен тип от проекта „Аристократ Хилс“, насочен към друга целева група, в нисък към среден ценови сегмент и на друг географски пазар – този на гр. София. Поради това не би следвало да се отрази по какъвто и да било начин на търсенето и маркетингането на проекта „Аристократ Хилс“.

1.5. дружеството „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД, ЕИК 206487392, което е носител на право на строеж за изграждане на комплекс от затворен тип от 3 многофамилни жилищни сгради в гр. София, кв. Бояна. Проектът е от коренно различен тип от развивания от Дружеството, на друг географски пазар и друга целева група потребители, поради което не би следвало да се отрази по какъвто и да било начин на търсенето и маркетингането на проекта „Аристократ Хилс“.

2. Не е налице друга свързаност между членовете на СД на Дружеството към настоящия момент извън тази, произтичаща от качеството им членове на СД на „Инфинити Капитал“ АД.

Избягването на евентуални конфликти на интереси при вземането на решения от СД на Дружеството се осигурява от предвиденото в Устава квалифицирано мнозинство при вземането на решения на СД, при което се изискват гласовете на 2/3 от членовете. Също така, при сключване на сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл. 36 от Устава под условие и Дружеството, ако член на СД се явява заинтересовано лице, той не участва в гласуването на СД за одобряване сключването на съответната сделка. СД на Дружеството е приел и нарочна политика за третиране конфликта на интереси, която осигурява висока степен на защита на интересите на акционерите и Дружеството в случай на потенциален конфликт на интереси между Дружеството и член на СД.

22. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО РАЗМЕРА НА ПЛАТЕНИТЕ ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ (включително потенциално дължимите и отложени такива) и НЕПАРИЧНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИЛИ НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА СЛЕДВА ДА

заплатят на лицата по чл. 23, т. 20 от Правилата, за всички видове услуги, предоставяни на емитента или на неговите дъщерни дружества от тези лица.

Размерът на постоянните месечни възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на „Инфинити Капитал“ АД до 18.11.2022 г. е 0 (нула) лева месечно.

След тази дата, ако се вземе съответно решение на Общото Събрание на Акционерите, членовете на Съвета на Директорите могат да получат месечно възнаграждение, както и всички форми на допълнително възнаграждение, позволени от устава на Дружеството. Възнаграждението на членовете на Съвета на Директорите не може във всеки случай да надхвърля 7 пъти минималния осигурителен доход за съответната длъжност по отношение на тези членове на Съвета на директорите, които са натоварени с представителството на Дружеството, и 3 пъти минималния осигурителен доход за съответната длъжност по отношение на останалите членове на Съвета на Директорите. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството (в които влизат и разходите за възнаграждения на членовете на СД) в рамките на една календарна година не може да надхвърля 8 % (осем на сто) от стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляването на разходите

Ако „Инфинити Капитал“ АД вземе решение да прекрати с 6 месечно писмено предизвестие договора с обслужващото дружество след изтичане на петата година от срока му, без да е налице виновно поведение на обслужващото дружество, „Инфинити Капитал“ АД дължи обезщетение в размер на $\frac{3}{4}$ от възнаграждението на Обслужващото дружество за управление на активите на „Инфинити Капитал“ АД до края на срока на договора, като за база на това възнаграждение се взема изплатеното на Обслужващото дружество възнаграждение за управление на активите за годината, предхождаща годината на прекратяване.

23. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТКРИТИ ПРОИЗВОДСТВА ПО НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация срещу „Инфинити Капитал“ АД

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ, АРБИТРАЖНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ И ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ПРОИЗВОДСТВА, ОБРАЗОВАНИ ОТ ИЛИ СРЕЩУ ЕМИТЕНТА, АКО МОГАТ ДА ОКАЖАТ ЗНАЧИТЕЛНО ВЪЗДЕЙСТВИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА ИЛИ ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ.

Няма образувани съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, от или срещу „Инфинити Капитал“ АД, които могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото състояние на дружеството.

25. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЪНРЕДНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО БИХА СЕ ОТРАЗИЛИ ВЪРХУ ПЕЧАЛБИТЕ/ЗАГУБИТЕ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ, СЪДЪРЖАЩИ СЕ В ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ.

Дейността на Емитента може да бъде повлияна от природни бедствия, пандемии, военни конфликти, терористични актове, саботажи и други събития, които в повечето случаи не предвиждат възможността за застраховка. Подобни събития биха повлияли негативно върху цялостната инвеститорска нагласа и интерес към пазара на недвижими имоти.

Форсмажорни обстоятелства биха повлияли негативно и върху способността на Дружеството да провежда нормалната си бизнес дейност, което от своя страна би се отразило върху приходните и разходните пера, а оттук и на резултатите от дейността.

26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТНИКА ПО ЕМИСИЯТА.

Наименование на съветника по емисията	ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ АД
Наименование на съветника на латиница	ELANA TRADING JSC
ЕИК на съветника	831470130
Адрес за кореспонденция /град, ПК, адрес/	гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12
Лице за контакт	ПЕТЪР ВАСИЛЕВ
Телефон за контакт	+359 2 810 00 97
Интернет страница, където ще бъде оповестявана информацията относно емитента	www.elana.net/bg/trading/index.html
Дата на сключване на договора с емитента	11.09.2020
Срок на договора с емитента	22.06.2023

27. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ НА ЕМИТЕНТА

Регистриран одитор на "Инфинити Капитал" АД е "Одит Консулт 2004" ООД. Компанията е специализирано одиторско предприятие със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Ив. Е. Гешов 104, ет.3, офис 5, което извършва независими одиторски услуги, както и консултации по счетоводни и данъчни въпроси. Екипът е съставен от професионалисти с опит в областта на счетоводството и одита, обединени от идеята да осъществяват консултантски бизнес, залагайки на висок професионализъм и коректност. Чрез колективните знания и умения, придобити през годините, компанията има изключителната възможност да предложи висококачествени професионални услуги. Регистрирания одитор, отговарящ за одита е Атанаска Филипова – Сланчева, с номер в ИДЕС 0693.

VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

По чл. 24 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

1. *Заверени от регистриран одитор финансови отчети на емитента за предходната финансова година, съответно консолидиран одитиран годишен отчет на групата, в случай че такъв се изготвя, включително докладът на регистрирания одитор относно заверените отчети;**
2. *В случай че са изтекли повече от 8 месеца от края на финансовата година, шестмесечни финансови отчети за текущата година;*
3. *Прогнозни баланс, отчети за приходите и разходите, и отчети за паричните потоци за финансовата година, следваща годината на последния заверен от регистриран одитор финансов отчет, които съдържат факторите, на които се базират прогнозните предположения и допускания.*

** Съгласно чл. 24, ал. 3 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM, в случай че емитентът е новоучредено дружество и подава заявление за първично публично предлагане, се допуска изисканите по чл. 24, ал.1, т. 1 документи да са изготвени и заверени спрямо тримесечието, предхождащо датата на подаване на заявление.*

Финансовите отчети са приложени към настоящия документ, както следва:

Описание на финансовия отчет	Номер в Раздел „Приложения“
Одитиран финансов отчет на Инфинити Капитал АД към 31.12.2020 г., заедно с доклад на независимия одитор	2
Одитиран финансов отчет на Инфинити Капитал АД към 30.06.2021 г., заедно с доклад на независимия одитор	3
Прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричните потоци за периода 2021-2022 г.	4

VIII. СПИСЪК НА ОБЩОДОСТЪПНИТЕ ДОКУМЕНТИ, ПОСЛУЖИЛИ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ДОПУСКАНЕ

По чл. 25 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Декларация от емитента

С настоящото **ГЕОРГИ ВАЛЕНТИНОВ ДИМИТРОВ** в качеството ми на представляващ **ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД**, ЕИК: 205925674, декларирам/е следното:

За времето, през което инструментите са допуснати до търговия на пазар ВЕАМ, следните документи са свободно достъпни за обществеността:

- а) устав на емитента;
- б) всички документи, финансова информация за минали периоди, оценки, експертни становища и други документи, въз основа на които е изготвен документът за допускане;
- в) финансовата информация на индивидуална или консолидирана основа за последните две финансови години, предхождащи годината, в която е изготвен документът за допускане, а когато дружеството няма завършени финансови години, към последното тримесечие, предхождащо датата на изготвяне.

Мястото, където публично достъпните документи могат да бъдат намерени на електронен носител, е <https://infinitycapital.bg/investors/>.

Декларатор:



ГЕОРГИ ДИМИТРОВ
Изп. директор

Други общодостъпни документи:

Описание на документа	Номер в Раздел „Приложения“

IX. ПРИЛОЖЕНИЯ

По чл. 26 от Правилата за допускане до търговия на пазар ВЕАМ

Описание на документа	Номер в Раздел „Приложения“
Извлечение за актуално състояние от съответния търговски регистър, не по-късно от 30 (тридесет) дни от деня на подаване на заявлението за допускане до търговия на пазар ВЕАМ	-
Устав на емитента	5
Информация за приети решения относно промени в устава, които все още не са вписани в съответния регистър	6 и 7

Определения и съкращения на термините, използвани в документа за допускане

Използван термин	Определение
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

Описание и номерация на всички приложения

Описание на документа	Номер в Раздел „Приложения“	Актуално към дата /dd.mm.yyyy/
Бизнес план на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД	1	02.09.2021 г.
Одитиран финансов отчет на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД към 31.12.2020 г., заедно с доклад на независимия одитор	2	22.06.2021 г.
Одитиран финансов отчет на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД към 30.06.2021 г., заедно с доклад на независимия одитор	3	31.08.2021 г.
Прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричните потоци на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД за периода 2021-2022 г.	4	22.06.2021 г.
Действащ устав на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД	5	31.05.2021 г.
Приет под условие Устав на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД	6	31.08.2021 г.
Протокол от ОСА на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД, на което е решено увеличението на капитала чрез публично предлагане на акции на пазара „Veam“	7	31.05.2021 г.
Договор с обслужващото дружество на ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД	8	31.08.2021 г.
Политика за избягване на конфликт на интереси от СД	9	02.09.2021 г.
Протокол от ОСА за промяна в СД и приемане на нов устав	10	03.08.2021
Предварителен договор между ИНФИНИТИ КАПИТАЛ АД и Джи Ди Кепитъл Мениджмънт АД	11	02.09.2021
Оценка на Инфинити Мениджмънт Имоти ЕООД като обслужващо дружество с приложена към нея биография	12	30.08.2021
Протокол от заседание на СД за приемане на оценката	13	30.08.2021

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ИНФИНТИ КАПИТАЛ АД, съответно ИП „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД в качеството си на съветник по емисията, с подписите си декларират, че настоящият документ за допускане до търговия на акции на пазар ВЕАМ е изготвен в съответствие с изискванията, определени в Правилата за дейността на пазара ВЕАМ и приложимото законодателство.

За ИНФИНТИ КАПИТАЛ:

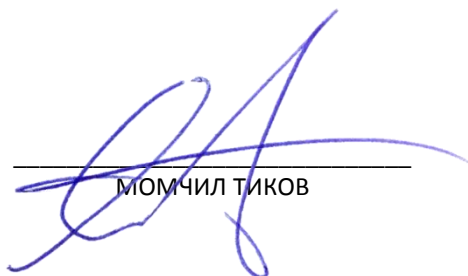


ГЕОРГИ ДИМИТРОВ
Изп. директор

За ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ АД:



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
Председател на СД



МОМЧИЛ ТИКОВ

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

По чл. 14, ал. 1, т. 4 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

Подробна информация относно предлагането

Настоящото предлагане представлява	Първично публично предлагане на пазар BEAM
Брой на предложените ценни книжа	До 3 625 000 акции
Валута на предлагането	Предлагането се осъществява в BGN
ISIN код на временната емисия	BG1500003212
Присвоен борсов код на временната емисия	INF1
Брой записани и платени инструменти, при които предлагането се счита за успешно	612 500 акции
Всяко лице може да запише най-малко	1 акция
Възможност за удължаване сроковете за предлагане	Не е предвиден
Възможност за прекратяване или отлагане на предлагането	Предлагането може да бъде отложено до тридесет работни дни или прекратено само след оповестено на интернет страниците на пазар „BEAM“, на емитента, на съветника и на обслужващия инвестиционен посредник Решение. Решението следва да бъде оповестено най-малко два дни преди оповестената дата за провеждане на IPO аукцион на борсата.

а. данни относно минималната цена на предлагането.

Ценови диапазон на предлагането (IPO Matching Range)

Минимална цена	1.60 лева.
Максимална цена	1.60 лева
Обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на минимална цена	5 800 000 лв.
Обща сума, която емитентът би получил вследствие на предлагането, в случай че всички предложени ценни книжа бъдат записани на максимална цена	5 800 000 лв.
Цена на удовлетворяване на поръчките	Пазар BEAM чрез уеб-сайта си и чрез системата за търговия Xetra T7, на която се провежда аукциона, оповестява цената на сключване на сделките. Цената на сключване на сделките е еднаква за всички участници.

б. начало и край на предлагането

Комитетът по управление на пазар beam е допуснал финансовите инструменти при условията на първично предлагане със свое Решение:	№ 20/04.10.2021 г.
---	--------------------

Дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на уеб-страницата на емитента	Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е 05.10.2021 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на уеб-страницата на пазар beam	Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е 05.10.2021 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на уеб-страницата на съветника	Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е 05.10.2021 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на уеб-страницата на обслужващия инвестиционен посредник	Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е 05.10.2021 г.
Дата на оповестяване на съобщението за публично предлагане на уеб-страницата на специализирана медия	Планираната дата за оповестяване на съобщението за публично предлагане е 05.10.2021 г.
Начало на предлагането	Начало на публично предлагане е по-късната дата на оповестяване на съобщението за предлагането на уеб-страницата на пазар „BEAM“ и на страницата на емитента и на обслужващия инвестиционен посредник
Продължителност на предлагането	Предлагането ще продължи до изчерпване на предлаганото количество акции, но не повече от две търговски сесии, в рамките на които се провежда IPO аукциона. В рамките на първата търговска сесия ще бъдат предложени 1 000 000 акции от предлагането на фиксирана цена от 1.60 лв. В случай, че предложените в рамките на първата търговска сесия акции бъдат изкупени, Емитентът и Мениджърът „ЕЛАНА Трейдинг“ АД могат да пуснат в началото на втората търговска сесия още до 2 625 000 акции с емисионна цена 1.60 лв. Точния брой акции, които ще бъдат предложени, се обявяват най-късно до края на първата търговска сесия.
График на предлагането	дата на оповестяване - 05.10.2021г; срок на предлагането в дни – два дни дата на провеждане на IPO аукциона – 18-19.10.2021г; крайна дата на предлагането - 20.10.2021г.
Крайна дата на предлагането	Краят на публичното предлагане е първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона.
Дата на оповестяване на резултатите от предлагането	Първият работен ден, следващ изтичането на два работни дни, считано от датата на провеждане на IPO аукциона.

в. информация относно член на Борсата, упълномощен да въведе поръчка в системата за търговия

Наименование на борсовия член:	ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ АД
Идентификация на борсовия член в системата:	ETRBG/107

Подаване на поръчки за покупка:	Придобиване на акции може да бъде осъществено, след като бъде подадена поръчка по образец през упълномощен инвестиционен посредник, член на борсата и участник на пазар „BEAM“
---------------------------------	--

г. наименование на банката, в която ще бъде открита набирателната сметка

Наименование на банката, в която е открита набирателната сметка	Банка ДСК
Ред за връщане на набраните средства, в случай че предлагането не бъде успешно	Емитентът в рамките на пет работни дни уведомява банката, в която е открита набирателната сметка, за резултата от подписката и публикува на интернет страниците на емитента, на обслужващия инвестиционен посредник и на съветника покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията, срока и реда за връщане на набраните суми.

г. информация относно приложимия аукцион

Приложим аукцион:	Xetra T7 IPO Аукцион за Българска фондова борса
Фази на аукциона	Описание
1. Предварителна (Pre-trade) фаза	По време на предварителната фаза, чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува“ от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки
2. Call фаза	Борсата въвежда ценови диапазон (Matching Range) за изпълнение от името на водещия мениджър. По време на кол-фазата чрез търговската платформа се допуска въвеждане на поръчки „купува“ от всички пазарни участници, както и модифициране или изтриване на съществуващи поръчки.
3. IPO Freeze фаза	Въвеждането, модификацията или изтриването на поръчки се деактивира, за да може водещият мениджър да оцени пазарната ситуация. Решението за цена и обем на изпълнение е на водещия мениджър по предлагането. Отразяването на неговото решение става чрез въвеждане на цена „продава“ по време на Freeze фазата, като цената „продава“ следва да е в рамките на предварително зададения Matching Range. Поръчката „продава“ на водещия мениджър се въвежда служебно от Борсата.
4. Фаза на определяне на цената (Price determination)	След въвеждането на поръчката на водещия мениджър Борсата инициира ръчно фазата на определяне на цената, изпълнявайки поръчките на цената на аукциона в рамките на ценовия диапазон. Удовлетворяването на поръчките „купува“ се извършва от най-високата цена „купува“ до определената цена „продава“ (най-ниската цена, на която ще бъдат удовлетворени поръчки) от водещия мениджър, и е в пълния изпълним обем за този ценови диапазон. В случай че по време на аукциона са въведени само пазарни поръчки „продава“ и „купува“, цената на аукциона е равна на референтната цена, определена от емитента със заявлението за допускане, независимо дали количествата „продава“ и „купува“ са еднакви или съществува излишък от една от страните.

5. Допълнителна информация	Предлагането ще се осъществи в рамките на две търговски сесии. В началото на първата сесия ще бъдат предложени 1 000 000 акции с емисионна цена от 1.60 лв. В случай, че предложените в рамките на първата търговска сесия акции бъдат изкупени, Емитентът и Мениджърът „ЕЛАНА Трейдинг“ АД могат да пуснат в началото на втората търговска сесия още до 2 625 000 акции с емисионна цена 1.60 лв. Точния брой акции, които ще бъдат предложени, се обявяват най-късно след края на предходната търговска сесия. Удовлетворяването на поръчките в случай, че търсенето надвишава предлагането ще се извършва по метода на най-големия остатък и за двете търговски сесии.
Допустими видове поръчки:	Описание
1. Лимитирани поръчки	Поръчки за покупка на определено количество акции при посочена лимитирана цена. С подаването на лимитирана поръчка всеки инвеститор се съгласява да получи акции на определената при IPO аукциона цена на предлагането, в случай че тази цена е по-ниска или равна от подадената от него цена. Лимитираните поръчки могат да бъдат изпълнени цялостно или частично. Лимитирани поръчки с цена различна от 1.60 лв. за една акция не следва да бъдат въвеждани и ще бъдат изтривани служебно от борсата.
2. Пазарни поръчки	Поръчки за покупка на определено количество акции, които не съдържат цена. С подаването на пазарна поръчка, всеки инвеститор се съгласява да получи акции на определената при IPO аукциона цена на предлагането. Пазарната поръчка може да бъде изпълнена цялостно или частично. Пазарните поръчки се изпълняват с приоритет спрямо лимитираните поръчки.

По чл. 14, ал. 1, т. 5 от Правилата за допускане до търговия на пазар BEAM

Друга информация по преценка на емитента

1. „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД – 204992638, мажоритарен акционер в емитента, има участия в капитала и на следните дружества, които са част от неговата икономическа група:

1. „Гурмазово Хаус“ ЕООД, ЕИК 205343738 – едноличен собственик на капитала. Дружеството развива дейност – изграждане на комплекс от еднофамилни жилищни сгради в средния ценови сегмент в землището на с. Гурмазово, като е създадено специално за целите на този проект. За всички жилищни сгради има сключени договори с купувачи, като проектът е в напреднала фаза на строителството. Между „Гурмазово Хаус“ ЕООД и емитента няма и не се планира да има други договорни отношения извън описаните в т. 1.3 на раздел 21 по-горе.

2. „Дев Груп 2018“ ЕООД, ЕИК 205299829 – едноличен собственик на капитала. Дружеството в момента не развива търговска дейност и е насочено към разработване на софтуерни продукти. Няма и не се предвижда да има договорни отношения между него и емитента.

3. „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД, ЕИК 206487392 – едноличен собственик на капитала. Дружеството е създадено за целите на изграждане на затворен комплекс от 3 многофамилни жилищни сгради в кв. Бояна, гр. София, като към момента има учредено право строеж и чака влизане в сила на строителните книжа. Между дружеството и емитента няма и не се предвижда да има договорни отношения.

4. „Тера Естетика“ ЕООД, ЕИК 206339664 – едноличен собственик на капитала. Дружеството не развива търговска дейност, създадено е единствено да притежава апортиран в капитала му имот в гр. София, кв.

Враждебна, с индустриално предназначение. В момента е в процес на изпълнение сключен между „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД и негов съкотрагент договор за продажба на 100 % от дружествените дялове от капитала на „Тера Естетика“ ЕООД, който се очаква да бъде финализиран до края на м. август 2021 г. Вследствие на тази сделка „Тера Естетика“ ЕООД ще премине под контрола на трето, несвързано с емитента лица. Между „Тера Естетика“ ЕООД и емитента няма и не се предвижда да има договорни отношения.

Гореописаните дружества, контролирани от „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД, не съставят консолидирани отчети с последното. Те са създадени с оглед диверсифициране на риска на „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД от развитието на различни бизнес инициативи, като не се предвижда да има договорни отношения и входящи или изходящи парични потоци между тези дружества и емитента, извън описаните изрично в т. 1.3 на раздел 21 от настоящия документ за допускане до участие на пазара BEAM.

II. Изпълнителният директор на емитента Георги Валентинов Димитров е мажоритарен акционер (с над 99.9 % акционерно участие) в „Джи Ди Кепитъл Мениджмънт“ АД – 204992638, както и е:

1. Едноличен собственик на капитала на обслужващото дружество „Инфинити Мениджмънт Имоти“ ЕООД, ЕИК 205925585. Дружеството е създадено специално за целите да бъде обслужващо дружество и да управлява активите на емитента, като за целта използва опита, контактите и познанията на едноличния си собственик и управител и въз основа на прозрачни и пазарни договорни условия, закрепени в сключения и одобрен от ОС на емитента договор за обслужващо дружество, поеме цялостния продължителен мениджмънт на проектите, развивани от емитента, и договарянето с трети лица за осъществяването на всички дейности, необходими за завършването на тези проекти.

2. Едноличен собственик на капитала на „Джи Ди Инвест Груп“ ЕООД, ЕИК 204484522. Дружеството има за предмет на дейност строителство (както като строител, така и като инвеститор). Към момента няма никакви договорни взаимоотношения с емитента, като ако в бъдеще участва в провеждани от обслужващото дружество търгове за възлагане на строителни дейности в интерес на емитента, това участие ще бъде при пазарни условия и при конкуренция с други пазарни участници, както и одобряването на евентуален договор ще бъде извършено от СД на емитента при спазване изискванията на Устава под условие и Политиката за третиране конфликт на интереси на емитента и във всеки случай без участието на изпълнителния директор във вземането на решение за одобряването на такъв договор и при пълно разкриване на всички негови съществени условия преди одобряването му.

Примери за допълнителна информация - по преценка на емитента, съветника или обслужващия инвестиционен посредник:

Начин на образуване на цената, на която се предлагат акциите	Емисионната цена на акция от 1.60 лв за акция е определена на база всички досегашни увеличения на капитала на Инфинити Капитал АД, които са извършени при емисионна цена от 1.50 – 1.60 лв. По този начин се постига равнопоставеност между старите и новите акционери от една страна и не се позволява разводняване на капитала на база балансовата стойност на акциите.
Медии и места, на които ще бъде оповестено предлагането	Сервиз Финансови Пазари (www.x3news.com)
Намерение от страна на лица, които са пряко свързани с управлението на емитента в предлагането	
Разходи, които ще бъдат направени във връзка с предлагането	