

Оценка на нетната стойност на активите на “Фонд за дялови инвестиции Сердика” АД към 28.02.2023 г.

Обяснителна записка от „Сердика Капитал“ ЕАД, в качеството му на лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, до Съвета на директорите на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД и до Първа инвестиционна банка АД, в качеството ѝ на банка депозитар на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД, във връзка с изискванията на ЗДКИСДПКИ

1. Цел на оценката

Настоящата оценка се изготвя във връзка с изискванията на ЗДКИСДПКИ относно управлението от ЛУАИФ „Сердика Капитал“ ЕАД алтернативен инвестиционен фонд и съобразно изискванията на устава, останалите устройствени документи и вътрешни правила за дейността на ЛУАИФ и АИФ.

2. Дата на оценката

Настоящата оценка е извършена на **01.03.2023 г.**

3. Правна рамка за дейността на “Фонд за дялови инвестиции Сердика” АД

„Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД е алтернативен инвестиционен фонд (АИФ), съгласно чл. 194, ал. 1 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ). „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД е предприятие за колективно инвестиране, което е различно от колективна инвестиционна схема. Дейността на дружеството като алтернативен инвестиционен фонд се управлява от лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове (ЛУАИФ) по смисъла на чл. 195, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ.

„Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД осъществява дейността си при спазване на общите и специални нормативни разпоредби на българското законодателство и устава.

4. Нетна стойност на активите (НСА)

Нетната стойност на активите на АИФ се изчислява от отдел „Счетоводство“ на ЛУАИФ при спазване на Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД („Правилата“). След изпълнение на всички етапи от процедурата за определяне на НСА, изчислената нетната стойност на активите се одобрява от Съвета на директорите на ЛУАИФ, който е ангажиран да следи за коректността при използваните цени за оценка на портфейла и приложените методи.

Нетната стойност на активите на една акция (НСА/1 акция) се изчислява по следната формула:

$$\text{НСА/1 акция} = \text{Нетна стойност на активите на АИФ/Брой акции в обръщение}$$

Нетната стойност на активите се определя като стойността на всички активи, изчислена съгласно методите за оценка на активите и пасивите, одобрени в *Правилата*, се намали със стойността на всички пасиви, изчислена съгласно същите методи.

Към **28 февруари 2023 г.** активите на Дружеството включват пазарно търгуеми финансови инструменти, съответно се изчислява справедлива стойност на такива инструменти чрез използване на пазарна информация. Не са налице финансови инструменти в друга валута. При това положение се преминава към преоценка на активите с пазарна информация – в случая парични средства, инвестиция в едно дъщерно предприятие и дългосрочни финансови активи (дялова инвестиция във външно дружество и търгуеми финансови инструменти).

Съгласно *Правилата* справедливата стойност на паричните средства по разплащателни сметки се определя към деня на преоценката по номинална стойност, а именно **54 456.6 лв.**

Справедливата стойност на инвестициите на АИФ във финансови инструменти, когато за тях няма активен пазар, съгласно *Правилата*, се определя като се използват техники за оценяване, които включват използване на цени от скорошни и справедливи пазарни сделки между информирани и желаещи страни, справка за текущата справедлива стойност на друг актив, който е в значителна степен еквивалентен, както и общоприети методи за оценка. Към **28.02.2023 г.** „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД има две инвестиции от този вид. Едната е в дъщерно дружество – „Прайм Холдко“ ЕООД с ЕИК 206618347. АИФ е едноличен собственик на дружеството, което е създадено като проектно дружество с цел осъществяване на конкретна инвестиция, но към момента не е осъществявало търговска дейност. Средствата от вноските в капитала на дружеството все още се намират по набирателната му сметка. В тази връзка смятаме, че няма промяна в справедливата стойност на инвестицията спрямо стойността на придобиване, а именно **1 000 лв.**

Втората инвестиция на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД, за която няма активен пазар е в дружеството „Блексий Ритейл Инвест“ АД с ЕИК 203174990. АИФ е придобило **60 000 акции** в „Блексий Ритейл Инвест“ АД, всяка на стойност **1.2000 лв.**, което определя стойност на придобиване на **72 216 лв.** (включва 216 лв. разходи по сделката). Основната дейност на дружеството е поддръжка и управление на недвижими имоти, преки и непреки инвестиции в недвижими имоти, инвестиции в сектора на енергетиката, транспорта и логистиката, ритейл услуги и други. Дружеството може да реализира както преки инвестиции, така и косвени посредством покупка на финансови инструменти от компании, опериращи в съответните сектори или чрез придобиване на обезпечени вземания от дружества, развиващи се в тези сфери. Предвид че от датата на придобиване на акциите до момента (5 януари 2023 г.) е изминал кратък период от време, в който не са публикувани нови отчетни данни за Дружеството, нито са настъпили значими събития, смятаме че справедливата стойност на инвестицията е стойността на придобиване.

Справедливата стойност на инвестициите на АИФ във финансови инструменти, когато за тях има активен пазар, съгласно *Правилата*, се определя като се използват техники за оценяване по цена „купува“ при затваряне на пазара към деня на оценката, обявена в електронна система за ценова информация. Към **28.02.2023г.** „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД има инвестиции в две дружества с котиранни финансови инструменти – Национален договорен фонд „Актива“ и НДФ ЕФ „Потенциал“.

Национален договорен фонд „Актива“ е фонд от отворен тип, който инвестира в прехвърляеми ценни книжа или в други ликвидни финансови активи, набрани чрез публично предлагане парични средства, на принципа на разпределение на риска. Към датата на оценката, използваме последната обявена цена за обратно изкупуване при затваряне на пазара за определяне на справедливата стойност на инвестицията в Национален договорен фонд „Актива“. В тази връзка, към **28.02.2023 г.** при закупени

296 472 дяла по последно обявена цена за обратно изкупуване от 1.0005 лв. за дял¹, справедливата стойност на инвестицията възлиза на **296 620.23 лв.**

Национален договорен фонд „ЕФ Потенциал“ е фонд от отворен тип, който инвестира в прехвърляеми ценни книжа или в други ликвидни финансови активи, набрани чрез публично предлагане парични средства, на принципа на разпределение на риска. Към датата на оценката, използваме обявената цена за обратно изкупуване за определяне на справедливата стойност на инвестицията в Национален договорен фонд „ЕФ Потенциал“, която за **28.02.2023 г.** е **0.9478 лв.** за дял. В тази връзка, към **28.02.2023 г.** при закупени **313 000 дяла** по последно обявена цена за обратно изкупуване от **0.9478 лв.** за дял, справедливата стойност на инвестицията възлиза на **296 661.40 лв.**

лева

Активи	преди преоценка	След преоценка по справедлива стойност
Парични средства	54,457	54,457
Общо текущи активи	54,457	54,457
Прайм Холдко ЕООД	1,000	1,000
<i>Инвестиции в дъщерни предприятия</i>	1,000	1,000
Блексий ритейл инвест АД	72,216	72,216
Национален договорен фонд Актива	300,900	296,620
НДФ ЕФ Потенциал	300,691	296,661
<i>Финансови активи</i>	673,807	665,498
Общо нетекущи активи	674,807	666,498
<i>Разходи за бъдещи периоди</i>	1,667	1,667
Общо активи	730,930	722,621

Съгласно *Правилата* справедливата стойност на пасивите на Фонда е равна на сумата от балансовите стойности на краткосрочните и дългосрочните задължения по баланса към съответния ден, а именно към **28.02.2023 г.** текущите пасиви на Фонда са **2 102 лв.**

лева

Пасиви

¹ Източник: www.baud.bg

Задължения към доставчици	1 222
Други задължения	880
Общо текущи пасиви	2 102
Общо пасиви	2 102

В резултат на прилагането на методите и процедурата за преоценка от *Правилата*, НСА на акция на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД към **28 февруари 2023 г.** се определя, както следва:

		<i>лева</i>
1	Справедлива стойност на активите	722 621
2	Справедлива стойност на пасивите	2 102
3	Нетна стойност на активите (1-2)	720 519
4	Брой акции в обръщение	750 000
5	НСА на 1 акция (3/4)	0.9607

Общата нетна стойност на активите на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД към 28 февруари 2023 г. е 720 519 лв. Нетната стойност на една акция на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД към 28 февруари 2023 г. е 0.9607 лв. на акция.

Съгласно *Правилата*, ЛУАИФ предоставя на банката депозитар на АИФ информация за изчислената нетна стойност на активите, а банката депозитар проверява коректността и законосъобразността на извършените изчисления и я потвърждава. До края на първия работния ден, следващ деня, в който банката-депозитар е потвърдила изчисляването на НСА и НСА на една акция на „Фонд за дялови инвестиции Сердика“ АД, ЛУАИФ обявява в Комисията за финансов надзор и публикува на интернет страницата си информация за определената нетна стойност на активите на акция.

.....
 Надежда Дафинкичева
 Изпълнителен директор
 „Сердика Капитал“ ЕАД

.....
 Йордан Петров
 Прокурист
 „Сердика Капитал“ ЕАД