

**“АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**  
**AKTIV PROPERTIES /REIT/**

**РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**

Част I от Проспекта за публично предлагане на ценни книжа  
(за първоначално увеличение на капитала)

***Първично публично предлагане***

**150 000 Обикновени акции**

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	<u>За 1 акция</u>	<u>Общо</u>
Емисионна/номинална стойност .....	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник .....	0.007 лв.	1 050 лв.
Общо разходи по публичното предлагане .....	0.0205 лв.	3 080 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството ..	0.979 лв.	146 920 лв.

*Инвестиционен посредник по емисията*

ФК “Карол” АД, гр. София, район Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57, вх.1, ет.3

*Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива*

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение №272 от 20.04.2005г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

*Членовете на Съвета на директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Инвестиционният посредник ФК “Карол” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.*

**9 март 2005**

*Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. “Актив Пропъртис” АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.*

### Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- “ПТ Холдинг” АД, представлявано от Рашко Кирилов Радомиров – Председател на Съвета на директорите;
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен Директор;
- Стоян Стефанов Лилов – Заместник - председател на Съвета на Директорите.

**Банка**, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул.”Гогол” № 18-20. “Райфайзенбанк (България)” ЕАД е банка депозитар на Дружеството.

**Инвестиционен посредник**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е: ФК “Карол” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. “Христо Ботев” № 57, вх.1, ет.3.

**Правен консултант** по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала е “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Бузлуджа” №74а.

**Одитор**: „Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано през месец януари 2005 г., все още няма годишни отчети и няма избран одитор. Такъв ще бъде избран на първото Общо събрание на акционерите.

**Отговорен за изготвянето на Резюмето на Проспекта е:** Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на Дружеството. Относно отговорността за информацията в Проспекта вж. също заглавната страница на Резюмето.

### Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни са от финансовия отчет на дружеството към 28.02.2005г. Поради кратката история на Дружеството и факта, че активната му дейност към настоящия момент не е започнала, тук не са представени данни за приходите от основната му дейност, неговия финансов резултат (печалба/загуба), както и доход/дивидент на акция. Пълният финансов отчет на Дружеството към 28 февруари 2005г. е приложен към Регистрационния документ.

Дълготрайни активи	1 120 000
от които	
недвижими имоти	1 120 000
парични средства	29 000
невъзстановени данъци	199 000
Нетни активи	500 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000

## Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 28 февруари 2005 г.

*Капитализация и задлъжнялост на „Актив Пропъртис” АДСИЦ към 28.02.2005г. (хил. лв.)*

<b>Собствен капитал</b>	<b>500</b>
<b>Основен капитал</b>	<b>500</b>
<b>Резерви</b>	<b>0</b>
<b>Финансов резултат</b>	<b>0</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>	<b>24</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>	<b>826</b>

### Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо /”първоначално”/ увеличение на капитала на Дружеството, чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество, съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 146 920 лева. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими имоти с цел тяхното управление, чрез отдаване под наем, изграждане на ново строителство и продажба). Вж. Регистрационен документ, “Инвестиционни цели и ограничения”.

Набраните от издадената емисия средства, няма да се използват за:

- пряко или непряко придобиване на активи, извън обичайната дейност на Дружеството;
- за финансиране придобивания на други дружества;
- за погасяване на задължения;
- за придобиване на активи от дъщерни предприятия на Дружеството. Към датата на изготвянето на настоящия документ, Дружеството не притежава дъщерни предприятия.

### Рискови фактори

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Ø цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока;
- Ø съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми;
- Ø може да възникнат затруднения или забава при подновяването на наемните договори;
- Ø дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти;

- Ø инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- Ø някои потенциални загуби могат да не бъдат покрити от застраховките;
- Ø дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- Ø напускането на ключови служители може да застраши дейността на дружеството;
- Ø съществува риск от валутни загуби;
- Ø евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Ø възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;

## Информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е **“Актив Пропъртис” АДСИЦ**, /с еквивалент на английски език **“Aktiv Properties” REIT**/. Дружеството е учредено в България със седалище гр. Пловдив и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, тел: +359 (32) 604 700, факс: +359 (32) 63 25 13.

Дружеството е учредено на 23.12.2005 г. и е вписано в регистъра на Пловдивски окръжен съд с решение на Пловдивски окръжен съд № 468 от 20.01.2005г., том 3, стр. 2, парт. № 1 по фирмено дело № 202/2005 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 115869689 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 4160011934.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

“Актив Пропъртис” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху самостоятелно обособени обекти от новопостроена многофункционална административна сграда /изградена в груб вид – до завършени вътрешни мазилки и поставена дограма/, състояща се от двуетажно ниско тяло с магазини и ресторант, и осеметажно високо тяло с офиси, с РЗП 13 008 кв. м., построена в дворно място, находящо се в гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 101, съставляващо урегулиран поземлен имот /парцел/ V-317 от кв. 13 по плана на гр. София, местността “БАН-IVкм.”, с площ от 3 030 кв. м., а именно:

- **МАГАЗИН № 3** (три), разположен в ниското тяло на сградата, на партера, с лице откъм “Цариградско шосе” и ул. “Акад. Г.Бончев”, със застроена площ от 254,60 кв.м. (двеста петдесет и четири цяло и шестдесет стотни квадратни метра), състоящ се от зала, чайна и тоалетен възел, при съсед: югоизток – ул. “Акад.Г.Бончев”, североизток – покрит външен проход към сградата и входното фойе, северозапад – покрит външен проход и входно фойе, югозапад – локално платно на бул. “Цариградско шосе”; ВЕДНО с 3,145% (три цяло сто четиридесет и пет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент – 3,145% (три цяло сто четиридесет и пет хилядини процента) идеални части от гореописаното дворно място;
- **ПАРКОМЯСТО №33** (тридесет и три), разположено в сутерена, на кота –2,50 м. (минус две цяло и петдесет стотни метра), с площ от 18.90 кв.м., при

граница: югоизток – паркомясто № 32 (тридесет и две), североизток – проход, северозапад – паркомясто № 34 (тридесет и четири), югозапад – паркомясто №27 (двадесет и седем); ВЕДНО с 0,180% (нула цяло сто и осемдесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент 0,180% (нула цяло сто и осемдесет хилядни процента) идеални части от гореописаното дворно място;

- **ПАРКОМЯСТО №34** (тридесет и четири), разположено в сутерена, на кота – 2,50 м. (минус две цяло и петдесет стотни метра), с площ от 37.17 кв.м., при граница: югоизток – паркомясто № 33 (тридесет и три), североизток – проход, северозапад – битови помещения към ресторанта, заедно с машинно помещение за асансьора, югозапад – паркомясто №26 (двадесет и шест); заедно с 0,353% (нула цяло триста петдесет и три хилядни процента) идеални части от общите части на сградата и ведно със същия процент 0,353% (нула цяло триста петдесет и три хилядни процента) идеални части от гореописаното дворно място;

Придобитите от Дружеството недвижими имоти са описани подробно на стр. 14 и сл. от Регистрационния документ. “Актив Пропръртис” АДСИЦ ще започне активна дейност след получаването на лиценз от Комисията по финансов надзор.

### **Инвестиционни цели и ограничения**

Дружеството ще инвестира в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството възнамерява да формира добре балансиран портфейл от недвижими имоти, който в зависимост от конкретните икономически условия и при нужда, да управлява динамично. Придобиването на нови недвижими имоти може да става посредством финансиране, чрез издаване на ценни книжа от дружеството и банкови кредити при спазване на ограниченията за закона.

Инвестиционната политика на нашето Дружество не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. Във връзка с декларираната цел за динамично управление на своя портфейл, Дружеството ще инвестира в перспективните и атрактивни недвижими имоти, съгласно приетите от Дружеството критерии. В съответствие със ЗДСИЦ, Дружеството не може да инвестира в недвижими имоти, извън територията на Република България, както и в недвижими имоти, които са предмет на правен спор. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в чл.4, ал.1 от ЗДСИЦ.

### **Ликвидност и капиталови ресурси**

Дружеството ще използва външно /дългово/ финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта за своите акционери. Съгласно регламентираното от закона финансиране, то може да бъде под формата на:

- Банкови заеми;
- Облигационни емисии, регистрирани за търговия на регулиран пазар;

Изборът на конкретната форма на финансиране ще бъде правен в съответствие с пазара на лихвените нива в страната.

Дружеството може да използва и краткосрочни банкови кредити до 12 месеца, за покриване задълженията си по изплащане на лихви, в размер на 20% от стойността на активите на Дружеството.

Дружеството предвижда да спазва общо ограничение за максимално съотношение на външни средства към собствени средства 5:1.

## Основни тенденции

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

След финансовата криза през периода 1996-97г., макроикономическата ситуация в страната се стабилизира. Инфлацията беше овладяна, промишленото производство отбеляза ръст, бяха приватизирани повечето от структуроопределящите промишлени предприятия и банки, стартира пенсионна и здравноосигурителна реформа, размерът на външния дълг като процент от БВП намаля значително вследствие на сделките за неговото реструктуриране, а страната ни получи дата за присъединяване към ЕС през 2007г. и стана член на НАТО. Въпреки финансовите и политическите кризи в различни части на света, България успя да постигне стабилен ръст на икономиката, нисък бюджетен дефицит, а финансовата система успя да се възстанови от кризата и започна да изпълнява ролята си на финансов посредник.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност.

България остава един от най-динамично развиващите се пазари на недвижими имоти в Европа, според направено проучване между отчетения ръст на цените в еврозоната и този у нас през изминалата 2004 година. Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

## Прогнозни данни за дейността на дружеството за периода 2005-2006г.

*Прогнозен Баланс за дейността на дружеството за периода 2005 – 2006 г*

	Сума (лева)	
	2005	2006
<b>ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ В Т. Ч.</b>	<b>4 276 780</b>	<b>4 102 329</b>
Земи (терени)		
Сгради и конструкции	4 276 780	4 102 329
Други ДМА		
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА		
<b>КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ</b>	<b>251 213</b>	<b>43 427</b>
Краткосрочни вземания		
Парични средства	251 213	43 427
<b>СУМА НА АКТИВА</b>	<b>4 527 993</b>	<b>4 145 757</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>2 201 102</b>	<b>2 630 921</b>
Основен капитал	2 150 000	2 150 000
<b>Финансов резултат в т.ч.</b>	<b>51 102</b>	<b>480 921</b>
Неразпределена печалба	0	5 110
Текуща печалба (загуба)	51 102	475 810
<b>ДЪЛГОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>1 760 891</b>	<b>1 514 836</b>
в т. ч. задължения към банки	1 760 891	1 514 836

<b>КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ</b>	<b>566 000</b>	
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>4 527 993</b>	<b>4 145 757</b>

*Прогнозен ОПР за дейността на дружеството за периода 2005 – 2006 г.*

	Сума (лева)	
	2005	2006
<b>НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ</b>	<b>393 040</b>	<b>943 560</b>
1. Приходи от наеми на имоти	393 040	943 560
2. Приходи от продажба на имоти	0	0
<b>РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА</b>		
<b>Разходи за възнаграждения</b>	<b>42 440</b>	<b>42 440</b>
<b>Разходи за осигуровки</b>	<b>7 018</b>	<b>7 018</b>
<b>Разходи за амортизации</b>	<b>84 485</b>	<b>174 451</b>
<b>Други разходи</b>	<b>27 600</b>	<b>33 470</b>
<b>Разходи за външни услуги в т.ч.</b>	<b>30 000</b>	<b>47 100</b>
1. Възнаграждение на банката–депозитар	500	500
2. Възнаграждение на агенции за недвижими имоти	0	0
3. Възнаграждение на компании за поддръжка на имотите	18 000	43 600
4. Възнаграждение на оценители на активи	2 000	0
5. Възнаграждение на одитори	3 000	3 000
6. Възнаграждение за правно обслужване	6 500	0
<b>Разходи за такси и комисионни</b>	<b>25 550</b>	<b>8 420</b>
1. Такси към Комисията за финансов надзор	4 200	1 800
2. Такси към инвестиционен посредник	15 000	0
3. Такси към Българска фондова борса – София	500	500
4. Такси към Централен депозитар	2 950	300
5. Застрахователни премии	2 840	6 540
<b>РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ</b>	<b>100 692</b>	<b>20 256</b>
1. Данък сгради	10 000	10 000
2. Такса "Смет"	10 692	10 256
3. Данък при придобиване на имущество по възмезден начин	80 000	-
<b>РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ В Т.Ч.</b>	<b>24 213</b>	<b>133 875</b>
Разходи за лихви по дългосрочни заеми	24 213	133 875
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>341 938</b>	<b>467 750</b>
<b>СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА</b>	<b>51 102</b>	<b>475 810</b>

При разработването на финансовия модел в условията период 2005-2006 г. са приети опростяващи допускания, които са оправдани от гледна точка на относително големия период на прогнозиране. Всички данни в финансовия модел са в BGN, допуска се изплащане на дължимия дивидент на акционерите до края на годината на вземане на решението от Общото Събрание, погасяване на вземанията от клиенти в годината следваща тяхното възникване, постоянни продажби и разходи за дейността, неотчитане нарастването стойността на придобитите от Дружеството активи, при коригиране съобразно пазарните цени. По отношение на приходите се допуска оставането на България в условията на валутен борд, при фиксирани стойности на EUR 1=BGN 1.95583. Не е взето под внимание и други стойности като например брокерски комисионни при отдаване на недвижим имот под наем, но поради трудността на прогнозирането и продължителността на разглеждания период, както и залагането на извънредни разходи, считаме че такъв вид пренебрегвания няма да изменят в значима степен разглеждания модел.

Дружеството в първите две години от съществуването си ще е ориентирано към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 20% на годишна база. На така зададените параметри отговаря придобития имот, подробно описан в т.3.4 от Регистрационния документ, а също така посочената доходност ще бъде един от водещите критерии при избор на инвестиране в нови проекти.



В разглеждания модел се приема, че дружеството няма да продаде нито един от придобитите недвижими имоти, т.е. няма да имаме реализиране на капиталови разлики от увеличената стойност на имотите.

### **Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие**

- **“ПТ Холдинг” АД**

“ПТ Холдинг” АД, със седалище и адрес на управление, гр. Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев”, № 37, рег. по ф. дело № 7897/94 г., том 4, стр.146, парт. 48 по описа на Пловдивски окръжен съд, БУЛСТАТ 825319654 Ю, Дан. № 1166040791 - е Председател на Съвета на директорите на Дружеството и негов учредител ;

“ПТ Холдинг” АД е дружество учредено през 1994 година, с цел придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества;, придобиване, управление и продажба на облигации, придобиване, оценка и продажба на патентни и авторски права, отстъпване на лицензи за използване на патентни дружества, в които холдинговото дружество участва; финансиране на дружества, в които холдинговото дружество участва; проучване, разработка, внедряване, производство и търговия с периферна, организационна, електронна и битова техника, селскостопански произведения и техника, промишлена и битова техника, селскостопански произведения и техника, промишлена електроника; софтуерни продукти; проучване, проектиране и инвеститорски контрол в областта на строителството; строително монтажни работи, поддръжка и ремонт на сгради и съоръжения; отдаване под наем на помещения, движимо и недвижимо имущество. Осъществяване на сделки, свързани с финансово обвързани или експлоатационни наемни /лизингови/ договори, финансово-правни и счетоводни консултации, обучение; посредническа дейност по информиране и наемане на работници в чужбина.

“ПТ Холдинг” АД се представлява в Съвета на Директорите от **Рашко Кирилов Радомиров** /роден 1950 г./. Завършил е висше образование ВМЕИ – София, специалност “Автоматика и телемеханика”. От 1997 г. е изпълнителен директор на “Периферна Техника – Холдинг” АД. От 1988 до 1995 г. е Директор смесени предприятия в “ПТ-КОМЕРС” Пловдив, а от 1973 до 1988 г. последователно е заемал длъжностите конструктор, Ръководител конструкторска група и водещ конструктор в “Завод за запаметяващи устройства”-Пловдив. През 1990 г. е получил допълнителни квалификации в поредица от курсове по управление и маркетинг, организирани от университетите на Оклахома, Делауер и Мичиган. Понастоящем Рашко Кирилов Радомиров е изпълнителен директор и член на СД на “ПТ Холдинг” АД, управител на “Векс” ООД, Член и председател на СД на “Зора МД” АД, Управител на “Каратур”ЕООД, Изпълнителен директор и член на СД на РМД “Периферна Техника” АД.

- **Дилян Пейчев Панев**

Дилян Пейчев Панев /роден 1973г./ е Изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. Завършил е висше образование в УННС /1996 г./, специалност финанси. Сертифициран брокер на ценни книжа съгласно Сертификат № 202 – Б/04/05/1999 г. и сертифициран инвестиционен консултант, съгласно Сертификат №026 – ИК/11.11.2002 г. на КФН. Дилян Пейчев Панев е член на СД на ИП “Балканска Инвестиционна Компания” АД. Бил е брокер ценни книжа при ИП “Юг Маркет” АД /1998-2003/ и прокуриснт, брокер ценни книжа и финансов консултант на ИП “ФАР” АД /2003/. АД и финансов консултант на “Периферна Техника Холдинг” АД /Декември 2003-Януари 2005/

- **Стоян Стефанов Лилев**

Стоян Стефанов Лилов /роден 1969 година/ е независим член на Съвета на директорите. Завършил е висше образование 1994 г. в УНСС, притежава магистърска степен по Международни отношения. От 17 Януари 2005 г. е Застрахователен и риск мениджър в “Българска Телекомуникационна Компания” АД. В периода 2000 г. до Декември 2004 г. е заместник управител за страната за “Marsh”, отговарящ за големите корпоративни клиенти. В периода 1998 до 1999 г. е Ръководител “Управление на активи” в ТБ “България Инвест” АД, отговарящ за над 30 млн. EUR активи на животозастрахователни компании, пенсионни фондове и общо застрахователни компании. Заемал е различни постове , включително заместник Генерален Директор в ЗПАД “България” в периода 1993-1998 г.

Към момента на изготвяне на Проспекта, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- “ПТ Холдинг” АД ..... **65,50%**  
със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, ул. “Нестор Арабаджиев” № 37.
- ИД “Аванс Инвест” АД ..... **30,00%**  
със седалище и адрес на управление: гр. София, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” №57.

Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху самостоятелно обособени обекти, описани подробно на стр. 14 и сл. от Регистрационния документ. Сключената от “Актив Пропъртис” АДСИЦ сделка с недвижими имоти е с участието на свързани лица. Продавач на недвижимите имоти е “ПТ Холдинг” АД – акционер, притежаващ 65,50% от капитала на Дружеството и член на Съвета на директорите. Придобити са самостоятелни обекти от многофункционална административна сграда в гр. София, бул. “Цариградско шосе” № 101 - **МАГАЗИН № 3**, разположен в ниското тяло на сградата, на партера, със застроена площ от 254,60 кв.м. срещу продажна цена от 545 400 евро, без вкл. ДДС; **ПАРКОМЯСТО №33** срещу продажна цена от 3000 евро, без вкл. ДДС, **ПАРКОМЯСТО №34** срещу продажна цена от 6000 евро, без вкл. ДДС.

Към настоящия момент Дружеството не е отпускарало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към “свързани лица” и не е извършвало други сделки с такива лица.

### **Финансови отчети**

Дружеството е учредено през януари 2005г. и все още не е изготвяло годишен финансов отчет.

Към Регистрационния документ е приложен междинен финансов отчет към 28 февруари 2005 г. (неодитиран).

### **Информация за първичното публично предлагане (подписка)**

- Предлагани ценни книжа ..... 150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Борсова търговия ..... След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, обикновените акции на Дружеството ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.

- Условия на подписката ..... Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.
- Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на борсата чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.
- Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД до изтичане на крайния срок за записване на акции (вж. по-долу).
- Срок на подписката ..... Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник.
- Борсовата продажба на права приключва в работния ден, следващ изтичането на 14 дни от началния срок (вж. горния параграф).
- Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).
- Адресати на публичното предложение..... Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.
- Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).
- Доколкото емитентът „Актив Пропъртис” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлагане ..... В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Всички разходи са за сметка на Дружеството.

	<b>лева</b>
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспекта .....	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане ( <i>прогноза</i> ) .....	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник ( <i>прогноза</i> ).....	1050.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване .....	80.00
Депозиране на правата в Централния депозитар (до 187,500 броя) .....	150.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар (до 187,500 акции) .....	150.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД .....	50.00
<b>Общо разходи</b> .....	<b>3080.00</b>

### **Допълнителна информация**

**Акционерен капитал.** Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на Проспекта.

Размер на акционерния (основния) капитал .....	500 000 лв.
Номинална стойност на акция .....	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	500 000 броя

Акциите на Дружеството се притежават от неговите учредители и към момента не са приети за борсова търговия.

**Учредяване на Дружеството. Информация за Устава.** Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23 декември 2004г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права: допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 2/3 от представените на общото събрание акции.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание и при общи основания по Търговския закон. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

## Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, от:

- “Актив Пропъртис” АДСИЦ, гр. Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, тел. +359 (32) 604 700, лица за контакт: Йордан Велчев – Директор връзки с инвеститорите и Дилян Панев – Изпълнителен директор, тел. + 359 (887) 59 30 25, от 10:00 до 17:00 часа;
- ФК “Карол” АД, гр. София 1303, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” № 57, вх. 1, ет. 3, тел: +359 (2) 981 13 81, лице за контакти: Николай Мартинов, от 10:00 до 16:00ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

Изготвил Резюмето на проспекта:

---

Дилян Пейчев Панев

---

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 09.03.2005г., декларира, че Резюмето на проспекта отговаря на изискванията на закона.

---

Дилян Пейчев Панев

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник ФК “Карол” АД, с подписа си, положен на 09.03.2005г., декларира, че Резюмето на проспекта отговаря на изискванията на закона.

---

/Николай Мартинов/