

ПРОСПЕКТ

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Актив пропъртис” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на “Актив Пропъртис” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 7 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 272 от 20.04.2005 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на Директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

9 март 2005 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	5
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	11
ОСНОВНИ ДАННИ	11
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	11
Инвестиционни цели	11
Инвестиционни ограничения	12
Критерии за избор на недвижим имот	13
Придобити от Дружеството недвижими имоти	14
Отдадени под наем недвижими имоти	15
Информация за застраховката на придобитите недвижими имоти	16
Оценка на недвижимите имоти	17
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	20
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	21
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	21
Макроикономически индикатори	21
Пазар на недвижими имоти	22
Офис площи	23
Търговски площи	24
Индустриални имоти	25
Жилищни имоти	26
Урегулирани поземлени имоти (УПИ)	27
ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 2005-2006 Г	27
Прогнози за текущата и следващата финансова година	29
Придобити имоти	30
ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	30
Начин на финансиране	31
Очакван финансов резултат	32
Фактори, влияещи върху реализацията на направените прогнози	32
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	32
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	34
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	34
БАНКА ДЕПОЗИТАР	35
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	35
Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството	36
Водене на счетоводната отчетност на Дружеството	38
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ	39
Инвестиционен посредник	39
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор	39
Директор за връзки с инвеститорите	40

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА	40
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	40
ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО	41
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	41
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА.....	41
ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ.....	42
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	43
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	43
Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.....	43
Възнаграждения на обслужващите дружества и други	43
Изплатени разходи от Дружеството	44
Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на имотите в експлоатация	44
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	44
Междинни финансови отчети за текущата година	44
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ	45
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	45
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	45
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	46
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството	46
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	47
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството	48
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	48
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	50

Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Актив Пропъртис" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- "Актив Пропъртис" АДСИЦ, гр. Пловдив, ул. "Нестор Абаджиев" № 37, ет. 2, телефон: +359 (32) 604 700, лице за контакт: Йордан Велчев от 10:00 до 17:00 часа;

Регистрационен документ на "Актив Пропъртис" АДСИЦ

- ФК "Карол" АД, гр. София, бул. "Христо Ботев" №57, вх. 1, ет. 3, телефон: +359 (2) 981 13 81, лице за контакт: Николай Мартинов, от 10:00 до 17:00 часа;

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.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"Актив Пропъртис" АДСИЦ (Дружеството) 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/.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 23.12.2004г. и е вписано в търговския регистър на Пловдивски окръжен съд през месец януари 2005г.

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 Лилев – Заместник - председател на Съвета на Директорите.

Банка Депозитар

Банка Депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Тогол" 18-20.

Обслужващи дружества

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества, относно обслужването на недвижимите му имоти /експлоатация, поддръжка, управление, извършване на строежи и подобрения/. Тази дейност ще се осъществява от дружествата:

- "Елта Консулт" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. "Разсадника", ул. "Троян", бл. 81, вх. Б, ап.63;
- "АТренд" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ж.к. "Младост", бл. 125, вх.2, ап.32;

Дружеството има сключен договор и с обслужващо дружество, което ще осъществява воденето на счетоводната отчетност и кореспонденция:

- "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. "България" 13, ет. 1, ап. 1.

Инвестиционен посредник

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

Правен консултант

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.

Оценители на недвижими имоти. Одитор.

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от екип лицензирани експерти на: "А&М Експерт – Консулт" ООД, гр. София, ж.к. "Гоце Делчев", ул. "Метличина поляна" № 15, ет. 1, с ръководител инж. Сергей Апостолов, притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

Към настоящия момент, поради кратката история на Дружеството, не е избран одитор, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото редовно общо събрание на Дружеството.

Отговорен за изготвянето на Регистрационния документ е: *Делян Пейчев Панев* - Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ, горепосоченото лице, декларира, че:

- при изготвянето на Регистрационния документ е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- доколкото му е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството;

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

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 от които	1 120 000
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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в акции на Дружеството, потенциалния инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят цялата информация, съдържаща се в Регистрационния документ, както и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземе решение да закупи акции, емитирани от Дружеството.

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

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

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

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

Цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството и други

свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира значителна част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време. В периода до и след присъединяването на България към Европейския съюз по-скоро може да се очаква постепенно повишение на цената на недвижимата собственост.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Процентът на заетост и нивото на наемите, могат да бъдат по-ниски от заложените в резултат на множество фактори и това може да рефлектира върху постигането на по-ниска доходност от очакваната. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, на строителните материали и строително-монтажните работи, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Съществува риск от забава или неплащане на договорените наеми. Основният източник на доходите на Дружеството ще бъдат приходите от наеми. Ако наемателите му изпитват финансови затруднения, те могат да не са в състояние да извършват своите периодични наемни плащания, което да доведе до намаление на планираните от Дружеството приходи. За да минимизира този риск, дружеството ще подбира много внимателно своите наематели и ще следи непрекъснато тяхното финансово състояние. При забава на плащането с повече от един месец, наемния договор ще бъде автоматично прекратен.

Може да възникнат затруднения или забава при подновяването на наемните договори. В случай че наемателите решат да не подновяват наемните си договори или тези договори бъдат прекратени предсрочно, Дружеството може да не е в състояние да преотдаде помещенията при същите условия в кратки срокове. Дори и при положение, че наемателите решат да подновят договорите си, то клаузите в тях могат да бъдат по-неблагоприятни, отколкото съществуващите до момента. Като резултат на описаните възможности, приходите на Дружеството може да намалеят, а оттам да намалее и възможността за разпределяне на дивидент на акционерите.

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти. Независимо от факта, че учредителите на Дружеството са добре познати професионалисти в своята област, всяко едно новосъздадено дружество се сблъсква с липсата на фирмена история, в началото на своята дейност. До момента Дружеството не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно то да не успее да избере качествени имоти в който да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Намирането на място на пазара на недвижими имоти, привличането на необходимия брой

професионалисти с опит в бранша и утвърждаването на мястото на Дружеството на този пазар е сред основните задачи на Съвета на директорите, за да се постигне генериране на доход за акционерите, според заложеното в инвестиционната стратегия. Непостигането на тези цели, може да доведе до негативно отражение върху бизнеса и финансовото състояние на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. Вследствие на това конкуренцията се увеличи значително, както от страна на търсенето, така и на предлагането на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти в България започна да се отваря към инвеститори от цял свят. Всичко това означава, че в краткосрочен период дружеството може и да не успее да реализира очакваната предварително доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. 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 пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение, например изплащането на дивиденди на акционерите. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „Актив Пропъртис“ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Някои потенциални загуби могат да не бъдат покрити от застраховките. Дружеството ще застрахова придобитите от него недвижими имоти срещу обичайните рискове, в размер съответстващ на практиката в застрахователната дейност. Съществуват рискове, чието застраховане е невъзможно поради липсата на подходяща застраховка или не е икономически обосновано. Ние можем да претърпим загуби от непокрити рискове, което би могло да се отрази негативно на нашия бизнес и финансово състояние.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ планира да използва в своята дейност значителен обем заемни средства. Затова дружеството ще е зависимо от наличието на достъпни кредити и условията за тяхното отпускане. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на обсъжданото затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. Ако например банките затегнат условията за отпускане на заеми, Дружеството може да не успее да привлече необходимите средства и да не успее да реализира проектите, които е планирало. От друга страна едно евентуално увеличение на лихвените нива би увеличило цената, която ще се заплаща по привлечените средства и би могло да окаже неблагоприятно влияние върху финансовите резултати на Дружеството. С цел елиминиране на неблагоприятните последици от нарастването на лихвените нива, „Актив Пропъртис“ ще предприеме определени действия за хеджирането на този риск, но не съществува сигурност, че това ще стане при най-благоприятни нива.

Дружеството е зависимо от темповете на икономически растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в

страната, а от там и печалбите на Дружеството. Ограничението на банковото кредитиране от своя страна може да редуцира броя на потенциалните купувачи и наематели на недвижими имоти. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват.

Възможни са неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е премахване на двойното данъчно облагане, в частност освобождаването от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружествата със специална инвестиционна цел. Рискът от промяна на тези данъчни преференции, както и на периода на тяхното съществуване е фактор, който може да рефлектира отрицателно върху очакванията ни за бъдещата икономическа активност на Дружеството. Дори и запазването на съществуващите данъчни преференции, но редуцирането на данъчното бреме като цяло /например намаляване на данък печалба или редуциране на ставките на подоходното облагане на физически лица/, може да намали предимствата, дадени от данъчния законодател на подобен тип дружества. От друга страна дейността на дружеството подлежи на регулация от множество институции. Съществува риск регламентиращото дейността на АДСИЦ законодателство да бъде променено, което да доведе до непредвидени разходи и неблагоприятни последици за печалбата на Дружеството.

Напускането на ключови служители може да застраши дейността на дружеството. Съществува риск ефективността на дейността на Дружеството да бъде застрашена от напускането на служители с ключово значение, за когото е трудно в обозрими срокове да бъде намерен адекватни заместници при разумни финансови условия. Ако загубим услугите на ключови служители, вероятно нашите взаимоотношения с наематели, наемодатели и всеки потенциален клиент ще пострадат. Поради факта обаче, че дружеството е с максимално ограничен персонал и оперативната дейност се осъществява предимно от обслужващи дружества, този риск е намален до минимум.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват в предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при излизане от системата на валутния борд и обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Дружеството не е изложено на валутен риск спрямо останалите валути, поради ограничения за инвестиране извън територията на страната. Валутен риск би могъл да възникне при премахване на тези ограничения, както и при промяна на котирането на наемните и продажни цени от EUR в друга чуждестранна валута.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на цените нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите. Приходите за Дружеството ни идват основно от наемните вноски на нашите наематели, в чиито договори се посочва застраховка от евентуална висока бъдеща инфлация. Независимо от това съществува риск при висока инфлация в страната, дохода, който нашите акционери ще получат, да не съответства на ефективните им очаквания.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск произтича от възможностите за радикални промени във външнополитическата ни ориентация и сътресения във вътрешнополитически аспект, които да доведат до промяна в инвестиционната среда, където нейните субекти да претърпят загуби. Независимо от възможността на промяна на конфигурацията на политическите сили през следващата година, във връзка с парламентарните избори, приемането за член на НАТО и декларираната от всички политически сили воля за покриване на директивите на Европейския съюз, с цел приемането ни в него през 2007 г., ни дават основание да смятаме, че политическият риск, оказващ влияние върху дейността на Дружеството е минимален.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

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 23.12.2004 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.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

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. С оглед финансирането на своите инвестиции, Дружеството ще увеличи своя капитал, чрез издаването на нови емисии акции до достигане на отчетна стойност на собствения капитал от 20 милиона лева. С цел формирането на първоначален портфейл в срок от 12 месеца от получаването на лиценз от Комисията по финансов надзор, Дружеството да увеличи своя капитал до 2 150 000 лева.

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.

Инвестиционни ограничения

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.

Дружеството възнамерява да инвестира в обслужващо дружество, съгласно дадената му възможност в чл. 21, ал.3 от ЗДСИЦ и съгласно Устава му. Дружеството ще спазва следните инвестиционни ограничения:

<u>Актив</u>	<u>Дял от всички активи /%/</u>
Недвижими имоти	до 99%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка	мин 1%
Обслужващо дружество	до 10%

След първоначалното формиране на портфейла на Дружеството и достигането на капитал от 5,65 млн лева, активите му ще бъдат разделени по подсектори, съгласно класификацията им от пазара на недвижими имоти:

<u>Имоти</u>	<u>Дял от активите</u>
Офис площи	от 0% до 90%
Търговски площи	от 0% до 90%
Индустриални имоти	от 0% до 90%
Жилищни имоти	от 0% до 90%
Хотели	от 0% до 90%
Имоти в регулация	от 0% до 50%
Имоти извън регулация	от 0% до 50%
Земеделски земи и гори	от 0% до 50%

Офис площи: сгради и помещения с предназначение извършване на административна дейност;

Търговски площи: имоти и помещения, използвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажба на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети и прилежащи към тях паркинги и гаражи, изградени с цел акумулиране на доход

Индустриални имоти: помещения за производствена дейност и съхранение на материали и готова продукция, обекти за търговия на едро.

Жилищни имоти: сгради за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.

Съгласно ограниченията на закона и приетата инвестиционна политика на Дружеството, то същото може да инвестира за определен период от време свободните си средства, както следва:

- До 10% от активите си в ипотечни облигации;
- В ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити - без ограничение;

Критерии за избор на недвижим имот

При избор на недвижим имот за придобиване, Съвета на директорите на Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- Географско положение
- Добри перспективи за развитие на региона
- Възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите
- Справедлива цена на придобиване

- **Географско положение**

Географското разположение е водещ критерий при вземане на инвестиционна решение за придобиване на определен имот. Към различните видове имоти, най-общо изброени по-горе, се прилагат различни критерии, за определяне на най-благоприятно географско местоположение.

Офис площи: Дружеството възнамерява да придобива офисни площи в обособени бизнес райони в съответния град, в райони предлагащи автомобилен достъп и благоприятни градоустройствени наличности и перспективи.

Търговски площи: Дружеството възнамерява да придобива търговски площи в централните части на съответния град, както и в установени средища за търговия на дребно.

Индустриални имоти: Дружеството възнамерява да придобива индустриални имоти в утвърдени индустриални зони, както и в такива с добри перспективи за развитието им като индустриални зони.

Жилищни имоти: Дружеството възнамерява да придобива жилищни имоти в предпочитани престижни жилищни райони, с високо ниво на обществено обслужване, както и в новоизграждащи се съвременни микро селища с перспективи за налагане им.

Хотели: Дружеството възнамерява да придобива хотели или части от тях в райони с доказано благоприятна среда за развитие на туризъм и бизнес отдих.

Имоти в регулация: Дружеството възнамерява да придобива урегулирани поземлени имоти, предоставящи благоприятни възможности за осъществяване на инвестиционните намерения на дружеството.

Имоти извън регулация: Дружеството възнамерява да придобива имоти извън регулация, при които има реална възможност за въвеждането им в регулация и предлагащи достъп до подходяща инфраструктура.

Земеделски земи и гори: Дружеството възнамерява да придобива земеделски земи и гори, предоставящи възможности в райони с утвърден аграрен поминък и възможности за развитие на такъв /отглеждане на лозови насаждения, дърводобив и др./

- **Добри перспективи за развитие на региона**

Възможностите за развитие на региона, в който се намират обекти набелязани за инвестиране, са сред основните критерии приети от Дружеството. Започнали да се формират зони за бизнес администрация, жилищни сектори, икономически зони, с възможности за изграждане и ползване на добра инфраструктура, са сред предпочитаните за инвестиране от страна на Дружеството.

- **Възможности за генериране на доход, с цел постигане на максимална възвращаемост за акционерите**

Дружеството ще инвестира в имоти в добро състояние, чиито наематели са обвързани с дългосрочни договори, осигуряващи добра възвращаемост, както и в такива, които осигуряват добри възможности за препродажба, с цел постигане на ликвидност на активите.

- **Справедлива цена на придобиване**

Дружеството ще се стреми да локализира и инвестира в имоти, чиято цена може да се приеме като подценена. Имайки в предвид, че това е целта на всеки един инвеститор и съществуващата конкуренция, целта на Дружеството е разглежданите офертни цени да са най-малкото близки до преобладаващите пазарни.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, 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 граници: 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 граници: 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;

Отдадени под наем недвижими имоти

Делът на отдадените под наем имоти в общо придобитите за секюритизация недвижими имоти е 100%. Съществените условия на договора за наем са представени по-долу:

Договорът за наем на придобитите от "Актив Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти е сключен на 13.01.2005 г., първоначално между наемодателя "ПТ Холдинг" АД, което към момента на сключване на договора е собственик на недвижимите имоти и "Мобексперт България" ЕООД. След прехвърлянето на собствеността върху недвижимите имоти от "ПТ Холдинг" АД на "Актив Пропъртис" АДСИЦ, договора за наем остава в сила спрямо новия собственик "Актив Пропъртис" АДСИЦ, съгласно чл. 237 ЗЗД.

Наемател: "Мобексперт България" ЕООД, гр. София

Срок: Договорът влиза в сила на 13 март 2005 година, като помещенията се предоставят на наемателя за подобрения от 13 януари 2005 година. Крайната дата на договора за наем е 13 март 2010 година

Наем:

Годишен брутен наем: 93 360 (деветдесет и три хиляди триста и шестдесет) Евро /без ДДС/;

Месечен наем: 7780 (седем хиляди седемстотин и осемдесет) Евро, който се заплаща на авансови месечни вноски;

Дата на плащане: между първо число и пето число на всеки месец;

Индексиране на наема: Брутният Наем се индексира в началото на всяка календарна година, считано от 1-ви януари 2006 год., с официалния годишен коефициент на инфлация НПСР (Хармонизиран индекс на потребителските цени), публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския съюз за предходната година. Наемодателят ще предостави на наемателя писмени доказателства за показателите на НПСР за предната година и в седемдневен срок от получаването на такива доказателства страните трябва да подпишат анекс към договора за определяне на брутния наем за съответната година в съответствие с приложимата индексация;

Гаранции: При неплащане частично или изцяло на брутния наем в срок до 10 (десет) дни след датата, на която е дължим, наемателят трябва да плати също: неустойка за забава в размер на 0.05% (нула цяло нула пет процента) на ден от неплатения брутен наем, но не повече от 10% (десет процента) на месец. При забава, продължила повече от 30 дни, наемодателят има право да развали

едностранно договор по вина на наемателя с 1 (едно)-дневно писмено уведомление. В този случай наемодателят не дължи неустойка за прекратяване на наемния договор.

Прехвърляне и пренаемане: Наемателят няма право да обременява, прехвърля или пренаема всички или част от помещенията без предварителното писмено съгласие на наемодателя

Прекратяване: Договора за наем може да бъде прекратен от всяка от страните след периода от 3 (три) години с най-малко 6 (шест) месечно предизвестие.

Информация за застраховката на придобитите недвижими имоти

Придобитият от "Актив Пропъртис" АДСИЦ недвижим имот (магазин – описан по-горе) е застрахован след придобиването му, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

"Имуществена застраховка" е сключена при ЗПАД "Алианц България", с адрес: гр. София, бул. "Княз Дондуков" № 59, по начин и условия, както следва:

Вид застраховка: Индустриален пожар;

Период на застраховката: от 00.00 часа на 01.02.2005г. до 24.00 часа на 31.01.2006г.;

База за определяне на застрахователната сума: Действителна стойност;

Самоучастие на застрахования: 50.00 EUR от всяка щета;

Застрахователна сума: 560 000.00 EUR;

Обща застрахователна премия: 616.00 EUR;

Застрахователно покритие: На обезщетение подлежат вреди, представляващи пряк резултат от: пожар, удар от мълния, експлозия или имплозия, удар от летателен апарат, части от него или товара му; допълнителни рискове, включени в покритието: природни бедствия, земетресение, тръбопроводна вода и злоумишлени действия на трети лица;

Застраховка "Гражданска отговорност към трети лица" е сключена при ЗПАД "БУЛИСТРАД", с адрес: гр. София, пл. "Позитано" № 5, по начин и условия, както следва:

Застрахователни суми:

Материални и нематериални загуби: 10 000 EUR в агрегат;

Самоучастие на застрахования: 3 % при всяко едно застрахователно събитие;

Срок: от 00.00 часа на 15.02.2005г. до 24.00 часа на 14.02.2006г.;

Застрахователна премия: 30 EUR;

Притежател на полицата: „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;

Застрахователно покритие: На обезщетение подлежат следните вреди, причинени от служител на застрахования или от вещь собственост или под надзора на последния и настъпили в района на застрахования обект: 1) смърт или трайна загуба на трудоспособност на трето лице вследствие на злополука; 2) загуба или повреда (с изключение на кражба) на имущество на трето лице; 3) присъдените от съда разноски, лихви и такси на ищеца във връзка с т. 1 и 2;

Оценка на недвижимите имоти

Оценката на придобитите от Дружеството недвижими имоти е изготвена от екип лицензирани експерти на "А&М Експерт – Консулт" ООД, гр. София, с ръководител инж. Сергей Апостолов, притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти. Оценителите са представили декларации, че отговарят на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Дата, на която е извършен огледа на недвижимите имоти: 24.01.2005г.

Дата на оценката: 27.01.2005г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност на недвижимите имоти във физическото им състояние към датата на оценката и при съблюдаване на всички фактори, влияещи върху тази стойност:

Имотите, предмет на оценка, са собственост на "ПТ Холдинг" АД, гр. Пловдив. Същото е легитимирано със следните документи:

- Нотариален акт за продажба на недвижим имот, удостоверяващ правото на "ПТ Холдинг" АД да построи трите обекта в новостроящата се Многофункционална административна сграда, заедно с припадащите им се идеални части от общите части на сградата, както и собствеността върху съответните идеални части от дворното място.
- Скица на УПИ V-317, издадена от Столична община – район Слатина, с указана площ на терена – 3030 кв.м.
- Документи, легитимиращи законността на изпълненото ново строителство в терена – одобрени от СО – УАГ проекти по всички части, издадено Разрешение за строеж и Протокол за определяне на строителна линия и ниво.

Към датата на експертната оценка, сградата и разположените в нея обекти са напълно изградени и е в ход процедура за въвеждане в редовна експлоатация (подписване на Акт 16 и издаване на разрешение за ползване). Същото е легитимирано с Констативен акт от 26.11.2004 г. за установяване годността за приемане на строежа (Акт обр. 15).

Приетите в експертната оценка технически параметри на имотите (застроени площи, припадащи се идеални части от общите части и дворното място) съответстват на данните в горесцитираният нотариален акт и представената от "ПТ Холдинг" АД изчислителна таблица за разпределение на общите части в сградата, изготвена от лицензиран оценител – Мария Петрова Михайлова (Лиценз № 6688/24.02.1998 г., издаден от Агенцията за приватизация).

Описание на недвижимите имоти и фактори, влияещи върху пазарната им стойност:

Многофункционалната административна сграда е ситуирана непосредствено до северното (входно за гр. София) локално платно на бул. "Цариградско шосе" (ъгъла на бул. "Цариградско шосе" и ул. "Акад. Георги Бончев"), на 600 м. Югоизточно от хотел "Плиска", на 3 км. от "Орлов мост" и на 4 км. от идеалния център на столицата. Местоположението е изключително атрактивно – през последните години, двустранно по бул. "Цариградско шосе" се оформя нов представителен административно-търговски и бизнес район на гр.София. На 130м. северозападно и 250м. Югоизточно са разположени спирки на регулярен транспорт. В близост са следните кръстовища, осигуряващи комуникационен достъп до обекта – пътно-транспортен възел (Площад на авиацията) бул. "Цариградско шосе" / бул. "Асен Йорданов" / бул. "Д-р Г. М. Димитров" (на 250м. югоизточно), ул. "Акад. Георги Бончев" /бул. "Шипченски

проход" (700м. североизточно) и бул. "Цариградско шосе" /бул. "Пејо Яворов" /бул. "Ситняково" (1800м. северозападно).

Сградата е с обща разгърната застроена (бруто) площ в размер на 13 008 кв. м. и се състои от две подземни нива (подземни паркоместа и гаражи), двуетажно ниско тяло (магазини и ресторант) и осеметажно високо тяло (офисни имоти). Застройката е ъглова – заема ЮЗ и ЮИ част на терена. Конструкцията е монолитна скелетно-безредова. Изградени са луксозни общи части. Изградени са необходимите захранващи комуникации. Конструкцията е проектирана в съответствие с изискванията на действащото законодателство за строителство в земетръсни райони.

Обектът е с индивидуален и нестандартен облик, ефектът е подсилен от атрактивната конфигурация на застройката, раздвижената лицева фасада, съвременното архитектурно-строително решение, качеството на вложените материали и изключителната функционалност на интериора.

Магазин № 3 е разположен в ЮЗ зона на приземния (партерен) етаж и е ъглов (ъгъла на бул. "Цариградско шосе" и бул. "Акад. Георги Бончев"). Имотът е обособен като самостоятелен обект в сградата – с индивидуален вход на южната фасада и осигурен достъп откъм общото представително входно пространство, граничещо със СЗ контур на магазина. Архитектурно – планировъчното решение на имота включва търговска зала, чайна (кухненски офис) и тоалетен възел (предверие-умивалня и санитарен възел). Помещенията са със светла височина 3.60 м. (конструктивна – 4 м.).

Паркоместа № 33 и № 34 са разположени в СЗ част на първото сутеренно ниво, в общо гаражно помещение (без разделителни стени между отделните клетки) с осигурен директен достъп до ул. "Акад. Георги Бончев" - чрез стоманобетонова денивелационна рампа (по СИ контур на сградата) и обща подземна маневрена улица. Светлата височина на първото подземно ниво е 2.31 м. (конструктивна 2.50 м.).

Методология на оценяване:

Оценката на недвижимите имоти е изготвена по следните методи:

- **"Чиста стойност на активите"**
- **"Капитализиране на бъдещите доходи" (Метод на приходната стойност)**

При прилагането на посочената методология са ползвани данни за реализирани сделки с аналогични обекти от фирми за недвижими имоти в гр. София ("Феникс" "Велис Консулт", "Херкулес – М", Триада 2000", "Шанс 96", "МН Консулт", "Бокар", "ЕППИ", "ИСБ", "КЛК Инженеринг", "Имоти" ООД, "Адрес" и др.), медийна и брокерска информация.

Резултатите от експертната оценка са както следва:

- **Магазин № 3**

МЕТОД НА ОЦЕНКА	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (EUR)
Чиста стойност на активите	1 041 991	€ 532 762
Капитализиране на бъдещите доходи (Приходна стойност)	1 012 074	€ 517 465
Справедлива пазарна стойност	1 034 512	€ 528 938

- **Паркомясто № 33**

МЕТОД НА ОЦЕНКА	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (EUR)
Чиста стойност на активите	13 848	€ 7 080
Капитализиране на бъдещите доходи (Приходна стойност)	13 515	€ 6 910
Справедлива пазарна стойност	13 765	€ 7 038

• *Паркомясто № 34*

МЕТОД НА ОЦЕНКА	Пазарна стойност (лева)	Пазарна стойност (EUR)
Чиста стойност на активите	27 238	€ 13 926
Капитализиране на бъдещите доходи (Приходна стойност)	26 579	€ 13 590
Справедлива пазарна стойност	27 073	€ 13 842

Справедливата пазарна цена на имотите е формирана в диапазона между стойностите, получени по двата метода, при следното тежестно съотношение: 75% от стойността по метода "Чиста стойност на активите" и 25% от "Приходната стойност".

Приимувственият дял на оценката по метода "Чиста стойност на активите" се основава на следните аргументи:

- "Чистата стойност на акитвите" отразява инвестиционните разходи за изпълненото строителство, както и стойността на конкретните довършителни и инсталационни работи. Освен това, чрез мултипликативния коефициент методът дава възможност за отчитане в по-голяма степен на основните фактори, влияещи върху пазарната стойност: местоположение, степен на изграденост на инженерната инфраструктура, функционалност на имотите, възможна продаваемост и привлекателност, пазара на недвижимости.

- При изчисленията по метода на "Капитализиране на бъдещите доходи" допусканията за реализиране на приходи от отдаване под наем на имотите са с известна условност, тъй като реално доходите ще се формират от конкретна стопанска дейност. Освен това, наемните пазарни цени подлежат на динамични и труднопрогнозируеми изменения във времето, в зависимост от икономическите и инфлационни процеси в страната.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, находящи се в Многопрофилна административна сграда на бул. "Цариградско шосе" № 101, гр. София, със закръгление възлиза на:

- *1 076 000 лв./550 000 EUR, в т.ч.:*
- *Магазин № 3 в ниското тяло на партерния етаж в сградата – 1 035 000 лв./529 000 EUR*
- *Паркомясто № 33 в сутеренното ниво на сградата (кота – 2.50 м.) – 14 000 лв. / 7 000 EUR*
- *Паркомясто № 34 в сутеренното ниво на сградата (кота – 2.50 м.) – 27 000 лв. /14 000 EUR*

Забележка: В пазарните стойности не е включен ДДС.

Стойност на недвижимите имоти по счетоводен баланс към 28.02.2005г. – 1 120 000 лева.

Сравнителна статистическа информация за за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ в специализираните издания няма публикувани оферти продава или купува за сходни по вид и местоположение недвижими имоти. Поради тази причина не може да бъде представена сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти.

Цена на придобиване на недвижимите имоти

Цената на придобитите от Дружеството самостоятелно обособени обекти от новопостроена многофункционална административна сграда, построена в дворно място, находящо се в гр. София, бул. "Цариградско шосе" № 101, е както следва:

Магазин № 3 е придобит от Дружеството на 28.01.2005 г., съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 33, том I, рег. № 386, дело № 29 от 2005 г. при нотариус № 041, регистриран в Нотариалната камара на РБългария, вписан в СВп при СРС, вх. Рег. № 2511, акт № 79, том VIII, дело № 1662/05г., срещу продажна цена от 545 400 евро, без вкл. ДДС.

Паркомасто № 33 е придобито от Дружеството на 28.01.2005 г., съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 33, том I, рег. № 386, дело № 29 от 2005 г. при нотариус № 041, регистриран в Нотариалната камара на РБългария, вписан в СВп при СРС, вх. Рег. № 2511, акт № 79, том VIII, дело № 1662/05г., срещу продажна цена от 3000 евро, без вкл. ДДС.

Паркомасто № 34 е придобито от Дружеството на 28.01.2005 г., съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 33, том I, рег. № 386, дело № 29 от 2005 г. при нотариус № 041, регистриран в Нотариалната камара на РБългария, вписан в СВп при СРС, вх. Рег. № 2511, акт № 79, том VIII, дело № 1662/05г., срещу продажна цена от 6000 евро, без вкл. ДДС.

Стойността на идеалните части от терена, предмет на сделката, е в размер на 5 600 евро, без вкл. ДДС. До 31. 12. 2005 г., съгласно посоченият нотариален акт, следва да бъде платена останалата част от цената на посочените имоти, в размер на 422 000 евро.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ.ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и независимо че към момента има вече придобит имот, към настоящия момент в Дружеството няма постъпления от наеми или от продажби. Относно инфлацията и промените във валутния курс, правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които пряко или непряко оказват съществено влияние върху дейността на Дружеството, виж "Рискови фактори".

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 /дългово финансиране/ към собствени средства 5:1.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

В тази част от Регистрационния документ на Дружеството, са представени констатации и изводи за основните сегменти на пазара на недвижими имоти в страната, както и тяхното сравняване с състоянието на пазара на имоти в други европейски страни, притежаващи до известна степен сходни черти в своето развитие с България. Все пак поради липсата на единна информация, която да бъде представителна по сегменти недвижими имоти в страната, представените данни могат чувствително да се различават от данните на всяка една агенция за недвижими имоти или други източници на информация.

Съдържащата се финансова информация в този раздел се основава на очакванията ни към настоящия момент за развитието на пазара на недвижими имоти и в частност на дейността на дружеството. Бъдещото развитие на този пазар може значително да се отличава от това, което предвиждаме или очакваме. Значителна част от прогнозите са направени на допускането на "догонване" на цените на пазара на недвижими имоти у нас с тези в страните членки на Европейския съюз, с оглед на бъдещото ни присъединяване към него през 2007 г.

Потенциалните инвеститори не бива да отдават прекалено голямо значение на прогнозните стойности и предвиждания, съдържащи се в този раздел. Възможно е дори индивидуално направени прогнози от тях самите, в бъдеще да се покрият в по-пълна степен от направените от нас.

Макроекономически индикатори

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. Данните за очакваните основни макропоказатели за периода 2005-2006 г. са представени по-долу:

		2005	2006
Инфлация - средна за периода	%	3.20%	3.90%
БВП - реален растеж	%	5.30%	5.50%
Брутен разполагаем доход	млн. лв.	41 488	45 594
Спестявания/БВП	%	18.00%	18.70%
Текуща сметка - в % към БВП		-3.50%	-3.80%

Източник: АИАП

Пазар на недвижими имоти

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.

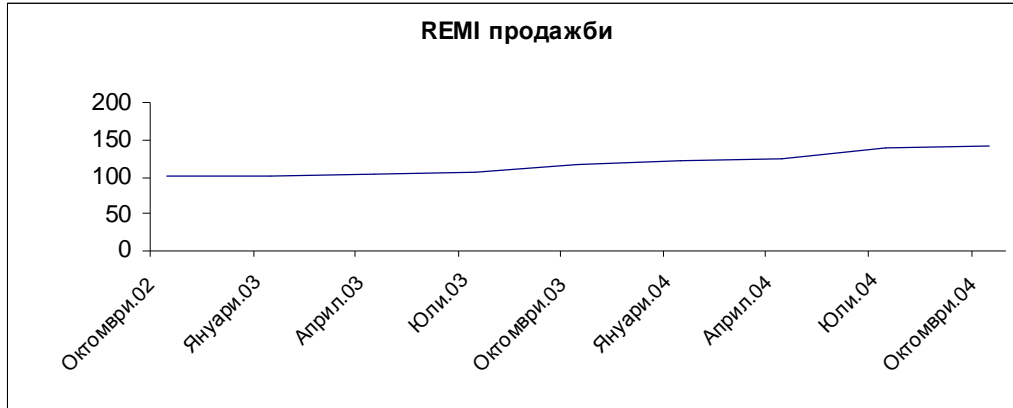
Пазарен индекс за недвижими имоти REMI

Пред септември 2002 г., Национална сдружение "Недвижими имоти", което е пълноправен член на FIABCI (Международната федерация за недвижими имоти), с подкрепата на American Chamber of Commerce, въведе индекс на недвижимите имоти и инвестиционната активност на българския пазар – REMI.

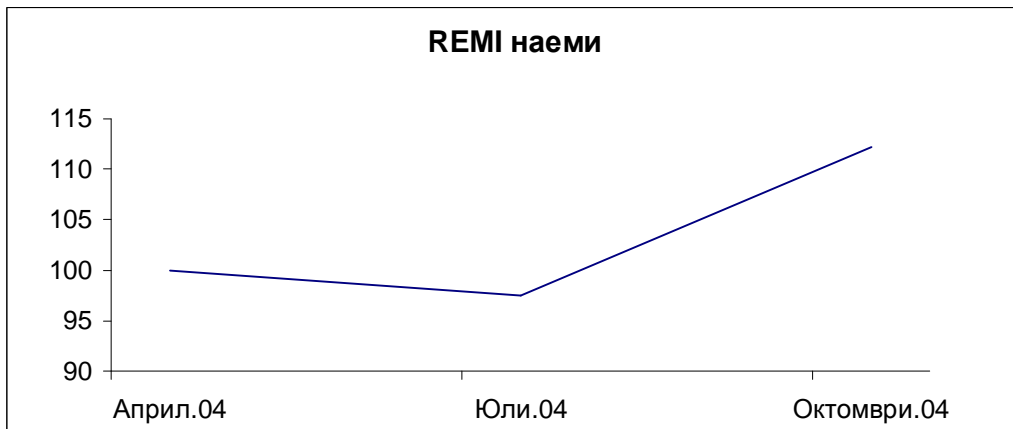
От април 2004 г. REMI индекса бе разделен на две категории – REMI продажби и REMI наеми, с цел по-точното отчитане на компонентите на пазара на недвижими имоти. Друг нов момент при REMI бе обявяването му на тримесечие, което бе абсолютно резонно, с оглед на ликвидността на недвижимите имоти, независимо от колебанията, които се отчитат към момента.

България е първата страна от Централна и Източна Европа, която установява национален публичен индекс за недвижими имоти. Индексът се счита за сериозен индикатор на инвестиционната активност и бизнес развитието. Информация от него могат да черпят български и чуждестранни инвеститори, финансови институции, държавна администрация, консултанти в областта на недвижимите имоти и подобни организации.

Пазарен индекс за недвижими имоти REMI – продажби



Пазарен индекс за недвижими имоти REMI – наеми



Офис площи

През 2003 г. бизнес площите от класове А и В в централната бизнес част нараснаха с приблизително 20 000 кв.м. Други 17 000 кв.м. са в процес на изграждане, като темповете на строителство нарастват. Търсенето на офис площи извън централната бизнес част на града също нараства, с отчитането на предимствата на офиси в покрайнините на града. Инвестирането в административни бизнес сгради продължава да е привлекателно с годишни доходи от наеми равни или по-ниски на тези в страните с Централна и Източна Европа. Инвеститорската цел при тази инвестиция е минимум 15%.

След регистрирания спад на наемите на офиси от началото на 2003 г., в момента се наблюдава стабилизиране на наемните нива. Съществуващата разлика в търсенето и предлагането, постепенно се намалява с постигането на по-високи наемни нива.

Според направени изследвания към настоящия момент, съществува тенденция към намаляване на цената на наемите на офиси в София. От пролетта до края на 2003 г. наемите на нови офиси в София намаляват, като се регистрира и предлагане на нива под 10 EUR на кв. м. Очакванията са през 2004 г. цените да се стабилизират на нива от 10-12 EUR на кв. м. Една от най-важните причини за понижаване на наемните цени е, че предлагането продължава да нараства с много бързи темпове и изпреварва "готовността за търсене". По данни за 2003 г. съвкупните офис площи от класовете А

и В са 210 000 кв.м., от които 102 000 в централните бизнес райони, а 108 000 в покрайнините. Въпреки продължаващото с все по-бързи темпове строителство, липсва предлагане на офиси в модерни бизнес сгради в центъра на София. Свободните площи в бизнес сгради клас А, е около 17 - 20% в централната част на София и в бъдеще се очаква тези нива да се запазят. Разликата в цените между пригодените за офиси апартаменти и тези на площите в бизнес центровете е 2 до 3 пъти и поради тази причина, пазарът на специализирани офис площи разчита най-вече на чуждестранни компании и международни представителства на дружества и институции.

Предлаганите офис площи в София и страната, могат да бъдат разделени на следните три групи:

- Клас А – най-висок клас офис сгради. Включените в този клас сгради отговарят на най-високите стандарти и изисквания по отношение на качество, удобство, местоположение и инфраструктура, собствен паркинг, комуникации, климатична и отоплителна инсталации и силно пазарно присъствие. Този вид сгради попадат в най-високия ценови клас.
- Клас В – това е разнообразна група от офис сгради и площи, които могат да не са новопостроени; или поради срока им на експлоатация да са отпаднали от Клас А. Качеството им на довършителните работи е на добро средно ниво, комуникациите са адекватни, но като цяло не предлагат удобствата на Клас А. Наемите в този вид офис площи съвпадат със средните за районите, в които се намират.
- Клас С – това са офис сгради и помещения, обслужващи наематели, за които е важно функционалното пространство. Този вид офиси обикновено се намират в райони със слабо търсене. Наемите са от ниски до средни нива за района, в който се намират.

Сравнителна таблица на заетостта, ниво на наемите и цената при продажба на офис сгради клас А в централните бизнес райони на следните градове:

Град	ниво на заетост	наем EUR/кв.м.	доходност %	цена EUR/кв.м.
Братислава	10	13	10	1800
Белград	13.3	22	13-15	2000
Букурещ	15	16	11.5	2000
Будапеща	20	13	9	1200
Истанбул	13	13	10	1700
Киев	3.3	22.47	14	2500
Москва	6.8	37	13	4000
Прага	12	17.5	8	2650
София	18	12	12-14	1000
Варшава	18.7	19	8.5	2600

Източник: Colliers

Търговски площи

Интересът към търговските площи е традиционно висок в София и страната, като това се отнася както до отдаването под наем, така и до продажбата им. Независимо от факта, че този сектор остана встрани от големия бум на пазара на жилища и офис сгради, той се характеризира със сериозно търсене и незадоволително предлагане. По тази причина продажните цени на този тип имоти се е повишила с около 25% за 2003 г. Наемните цени за 2003 г. варираха между 25-120 EUR/кв.м.в зависимост от покриването на множество критерии – местоположение, изложение, вид на дейността и др. Продажните цени от своя страна се движеха в рамките на 500-2600 EUR/кв.м., в нарастваща прогресия в зависимост от разстоянието до идеалния център. Очакванията

са за повишено търсене на такъв тип имоти, което да дойде от страна на международни търговци, тепърва навлизащи в страната ни и от български компании, стремящи се към разширяване на позициите.

Секторът "Търговски площи" е представен основно в следните "подсектори":

Хипермаркети

Този подсектор регистрира най-висок растеж. Трайно е присъствието на търговските вериги Метро, Билла, Рамстор. Магазините Фамилия, Фантастико, Оазис, Практикер, Хит разширяват мрежите си, като техните интереси са насочени към изграждане на обекти в периферията на градовете. Отново в този сегмент можем да причислим магазини от типа на Техномаркет и Технополис, отчели от своя страна нарастване на реализирания от тях оборот с внушителните 30%.

Търговски центрове

Както бе изтъкнато по-горе, в България липсват типичните търговски центрове. Най-близки до такъв вид центрове в София са ЦУМ и Централни хали, а във останалите градове – бившите универсални магазини. Изграждането на нови специализирани търговски центрове е в самото си начало с изграждането на Mail of Sofia в столицата и втория подобен център във Варна.

По отношение на търговските площи за продажба на луксозни бутикови и модни стоки, по-голямата част от търговията е концентрирана в центъра на големите градове. Свободни площи почти няма, тъй като строителството е на практика невъзможно, а съществуващите площи обикновено са собственост на реститути, които рядко са склонни да продават.

Сравнителна таблица на средни цени на наемни площи в някои европейски столици

Град	цена EUR/кв.м.	доходност
Москва	570	n/a
Варшава	340	n/a
Прага	250	n/a
Будапеща	220	n/a
Атина	95	n/a
Истанбул	80	n/a
София	40- 60	n/a

Източник: "Елта Консулт" АД

Индустриални имоти

Това е един от най-перспективните сектори на недвижимите имоти. Атрактивността му се определя от ниската себестойност на изграждането и липсата на индустриални площи от съвременен тип. В болшинството си индустриалните площи са останали от времето преди 10 ноември 1989 г. и имат нужда от средства за реконструкция. Повечето ново строителство е изключително за собствени нужди. Необходимостта от голяма свободна площ за застрояване и благоприятното им транспортно местоположение, ги прави дефицитни. Наемните цени варират от 1,5 до 4 EUR, като цената за първокласните е между 3 и 4 EUR.

Сравнение на наемите на складове в някои европейски столици

Град	цена EURO/кв.м.	доходност%
Варшава	6	n/a
Прага	7	10%

Будапеща	6.8	9.50%
Атина	7.3	8.50%
Букурещ	5	n/a
София	3.5	n/a

Източник: "Елта Консулт" АД

Жилищни имоти

Независимо от покачването на цените на недвижимите имоти, на места над 50% в рамките на 2003 г., те са по-ниски от тези в други европейски столици, което дава възможност за реализиране на относително по-висока доходност в България. Факторите за това са няколко. На първо място това е реалното нарастване на доходите и значителния ръст на ипотечното кредитиране за същия период. На второ място, но не по-маловажно по значение е убеждението, че настоящия момент е изгоден за инвестиции в недвижимата собственост, тъй като очакванията са цените да продължат да се повишават, особено след като България стане член на Европейския съюз през 2007 г.

Предлагането на жилищни имоти от висок клас е представено най-вече от качествено ново строителство в горните части на Лозенец и Иван Вазов и в по-малка степен в Изток и Изгрев. Предлагането се допълва и от ремонтирани апартаменти в центъра на столицата. Независимо от голямата експанзия в строителството на жилищни площи, този сегмент на пазара си остава най-бързо развиващият се от гледна точка на интереса на инвеститорите и нарастване на цените.

През последните две години търсенето на жилищни площи от висок клас нараства, като специфичен елемент на това търсене е закупуването на подобни имоти с инвестиционна цел. Свидетели сме на значим интерес към закупуването на луксозни апартаменти, с цел последващото им отдаване директно под наем или за управление. Търсенето е насочено най-вече към апартаменти с две спални помещения, докато търсенето на по-големи жилища тепърва набира скорост. Настояща тенденция при относително стабилно развиващия се пазар на жилищни площи и земя в районите на Бояна, Симеоново и Драгалевци е търсенето на еднофамилни къщи с големи дворове.

Цените при луксозните жилищни площи са в диапазона 500-1000 EUR/кв.м., в зависимост от местоположението и качеството на строителството.

В очакване на бъдещо покачване на цените на жилищните имоти, една част от собствениците им предпочитат в момента да се въздържат от продажби и да ги отдават под наем. Независимо, че пазара на наеми е силно фрагментиран от жилища, предлагащи различни битови условия, за момента увеличеното предлагане води по-скоро до подобряването на качеството на отдаваните жилища, а не на по-ниски наеми. За 2003 г. не може да се изведе явна тенденция на търсенето на жилища под наем. Като цяло търсенето е постоянно. В зависимост от местоположението, сигурността си и възможността за бързо придвижване, цените на луксозните жилища за 2003 г. са между 3-7 EUR/кв.м. за необзаведени и 5-12 EUR/кв.м за обзаведени жилища. Като цяло можем да изведем тенденцията за намаляване цените на наемите на луксозните жилища, в следствие на увеличените изисквания на наемателите и повишеното предлагане на такива площи.

Равнища на наемите в някои европейски столици

Град	чиста цена за отдаване под наем на кв.м. в евро	брутна цена за отдаване под наем на кв.м. в евро
Белград	22	30
Прага	17.5	24
Будапеща	14	17
Атина	20	n/a
Букурещ	16	18

София	5-8	7-10
-------	-----	------

Източник: Colliers

Инвестирането в жилищни имоти е предпочитана територия за предприемачи и инвеститори, които ги оценяват като инвестиции с висок потенциал за възвращаемост. Очакванията са за продажбите да се увеличават постепенно, във връзка със стабилното търсене. Като цяло пазара на недвижими имоти в България се очаква да покаже стабилен темп на растеж в търсенето и цените на недвижимите имоти, което да е в съответствие със стабилните тенденции за растеж в Югоизточна Европа.

Урегулирани поземлени имоти (УПИ)

Както при останалите сегменти на пазара на недвижими имоти, така и при търговията с УПИ /урегулирани поземлени имоти – парцели/ през 2003 г. се наблюдава съществено повишение на цените при които се сключват сделките. Това се дължи най-вече на намаления обем на предлагането и в оттеглянето на офертите продава от страна на собствениците, очакващи нови по-високи нива. Търсенето в София е както за терени за строителство на еднофамилни къщи във вилните зони, така и за по-големи терени в традиционно престижните райони "Лозенец", "Иван Вазов", "Изгрев", "Изток".

Средни цени на парцели /в EUR на кв.м./

	регулация	извън регулация
Бъкстон	50-70	
Бояна	35-54	35
Драгалевци	49-50	37
Киноцентър	49-53	
Манастирски ливади	40-42	37
Горубляне	36-39	28

Източник: "Елта Консулт" АД

ПРОГНОЗНИ ДАННИ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ЗА ПЕРИОДА 2005 – 2006 Г

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

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

Регистрационен документ на "Актив Профъртис" АДСИЦ

в т. ч. задължения към банки	1 760 891	1 514 836
КРАТКОСРОЧНИ ПАСИВИ	566 000	
ОБЩО ПАСИВИ	4 527 993	4 145 757

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

	Сума (лева)	
	2005	2006
НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ	393 040	943 560
1. Приходи от наеми на имоти	393 040	943 560
2. Приходи от продажба на имоти	0	0
РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА		
Разходи за възнаграждения	42 440	42 440
Разходи за осигуровки	7 018	7 018
Разходи за амортизации	84 485	174 451
Други разходи	27 600	33 470
Разходи за външни услуги в т.ч.	30 000	47 100
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
Разходи за такси и комисионни	25 550	8 420
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
РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ	100 692	20 256
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	-
РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ В Т.Ч.	24 213	133 875
Разходи за лихви по дългосрочни заеми	24 213	133 875
ОБЩО РАЗХОДИ	341 938	467 750
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА	51 102	475 810

Представените по-горе Баланс и Отчет за приходите и разходите се основават на следните допускания:

Такси и комисионни заплащани от дружеството

1. Такси за инвестиционен посредник при увеличение на к-л (% от привлечения капитал)	1.5 %
2. Такси за издаване на разрешение за дейност като АДСИЦ от КФН	3600 лева
3. За потвърждаване на проспект:	600 лева
4. Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор	1080 лева
5. Годишна такса за водене на книга на акционерите в Централен Депозитар АД	300 лева
6. Регистрация на емисия облигации (% от привлечения капитал)	0.15%
7. Издаване на удостоверение за регистрация на БФБ АД	100 лева
8. Поддръжане регистрация емисия на БФБ АД	500 лева
9. Брокерски комисионни при покупко/продажба на недвижим имот	2,5%

Регистрационен документ на "Актив Пропъртис" АДСИЦ

10.Адвокатски разходи по учредяването	10 000 лева
Данъци	
1.Данък при сделки за покупко/продажба	2,0%
2.Данък сгради	0,25%
3.Такса смет	0,25%
Амортизации /% от отчетната стойност на активите/	
1.Амортизации сгради	4.0%
2.Амортизация земя	0.0%
3.Амортизация на нематериални активи	10.0%
Застраховки	
1.Застрахователни премии /% от стойността на имота/	0,15%
Лихвени проценти	
1.Лихвен % по краткосрочни заеми	7.0%
2.Лихвен % по дългосрочни заеми	8.0%
3.Лихвен % по облигационните заеми	9.0%
4. Лихвен % по паричните средства на дружеството	1.0%
5. Лихвен % по ДЦК, притежавани от дружеството	3.0%
Други разходи	
1.Разходи по поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на имота)	1.0%
2.Разходи за заплати на съвета на директорите	6 минимални работни заплати месечно
3.Тантиеми за СД (% от балансовата стойност на активите)	0.5%
4.Директор за връзка с инвеститорите	500 лева
5.Счетоводство	500 лева
6.Половин наем при отдаване на площ от обслужващо дружество;	
7.Наем офис	1950 лева

Прогнози за текущата и следващата финансова година

При разработването на финансовия модел в условия 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 има реализиране на капиталови разлики от увеличената стойност на имотите.

Придобити имоти

Към датата на изготвяне на регистрационния документ, Дружеството е инвестирало в недвижими имоти изцяло отдадени под наем, подробно описан на стр. 14 от Регистрационния документ. Параметрите по придобиването и очакваните приходи от закупувания имот са предоставени в следващата таблицата по-долу:

Покупка на магазин и три паркоместа в БЦ "Актив"	Стойности	Пояснения
Площ	389 кв.м.	
Цена	560 000 EUR	обща стойност без ДДС
Плащания	138 000 EUR	авансова вноска
	101 566 EUR	ДДС
	422 000 EUR	Доплащане, дължимо до 31.12.2005
Месечен наем (с вкл. такса за управление на имота)	8 052.3 EUR	стойност без ДДС
Срок на откупуване на инвестицията	5 г. и 10 м.	
Доходност на годишна база	17.25%	

ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Инвестиционната дейност на Дружеството и финансовите прогнози до края на финансовата 2005 г. са представени по-долу.

Дружеството предвижда да инвестира набраните и привлечени средства в инвестиционни имоти с осигурена доходност, като направените прогнози се базират на следните допускания за вида на имотите:

Покупка на административна сграда	Стойности	Пояснения
Цел: генериране на текущ доход от наем		
Площ:	до 2400 кв.м.	
Приблизителна цена	700 000 лева	
Месечен наем:	9500 лева	
Доходност на годишна база	13.50%	
Дата на извършване на инвестицията	05.2005 г.	
Причини за избора на вида инвестиция, ефективност при експлоатация		Инвестицията отговаря на критериите за първоначално инвестиране на събраните средства в имоти предлагащи готов текущ доход под формата на наем. Прогнозите са за нарастване на търсенето на такъв тип обекти в краткосрочен и дългосрочен план.
Начин на финансиране		публично увеличение на капитала, банкови кредити

Покупка на подземен паркинг в функциониращ бизнес център в централна градска част в Пловдив	Стойности	Пояснения
Цел: генериране на текущ доход от абонамент и такси		
Площ:	4300 кв.м.	
Приблизителна цена	2 566 000 лева	
Месечни приходи	53 200 лева	
Доходност на годишна база	25.00%	
Дата на извършване на инвестицията	10.2005 г.	
Причини за избора на вида инвестиция, ефективност при експлоатация		Инвестицията отговаря на критериите за първоначално инвестиране на събраните средства в имоти предлагащи относително постоянен доход. Прогнозите са за нарастване на търсенето на такъв тип обекти в краткосрочен и дългосрочен план при ограничените площи в централните градски части.
Начин на финансиране		публично увеличение на капитала и ползване на заемни средства

Предвижданията за общия размер на представените по-горе инвестиции, които Дружеството е осъществило и възнамерява да осъществи през 2005 г. е в размер на 4 361 265 лева /четири милиона триста шейсет и една хиляди двеста шейсет и пет/ лева.

Начин на финансиране

Съгласно Устава на Дружеството и в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, след получаване на лиценз от Комисията за финансов надзор, Дружеството възнамерява да финансира инвестиционната си програма както следва:

- първоначално задължително увеличение на капитала с 150 000 /сто и петдесет хиляди/ лева до 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева до 04.2005 г.;
- публично увеличение на капитала с нови 1 500 000 /един милион и петстотин хиляди/ лева до 06.2005 г.;
- усвояване на 7 годишен банков кредит в размер на 1 800 000 /един милион и осемстотин хиляди/ лева, с лихва приблизително 8%
- текущи приходи от наеми такси от отдадените и стопанисвани имоти на Дружеството;

Очакван финансов резултат

Очакванията са Дружеството за финансовата 2005 г. да реализира печалба в размер на 51 102 /петдесет и една хиляди сто и два/ лева. При запазване на инвестиционните обекти през 2006 г. и без да се отчитат възможни нови инвестиции, прогнозния финансов резултат за 2006 г. е печалба в размер на 475 810 /четиристотин седемдесет и пет хиляди осемстотин и десет/ лева.

Фактори, влияещи върху реализацията на направените прогнози

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; размер на такса "Смет"; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на недвижими имоти за инвестиране) или на договаряне на Дружеството с външни доставчици.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата които са го изготвили, декларират че съдържащите се в раздел "Основни тенденции" прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето отговорно за изготвянето на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 лица, включително 1 независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, "независим" означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- "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 та 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 прокуррист, 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 Лилев /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.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжност на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 23.12.2004 г. и на тази дата с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 23.12.2007 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на дружеството, в качеството им на физически лица и физически лица, представители на юридически лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейности.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите от учредителната емисия на Дружеството се притежават от членове на съвета на директорите, както следва:

Име	брой акции	процент от капитала
"ПТ Холдинг" АД	327 500	65,50%
Дилян Пейчев Панев	22 500	4,50%

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членове на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл.148, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, § 1, т.13 от същия Закон, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички

плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Гогол 18-20, тел: +359 (2) 91985101, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД е учредена на 01 Август 1994г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994г.

Договорът с "Райфайзенбанк" (България) ЕАД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството

Месечната такса за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 0.05% (годишен процент), като таксата се изчислява върху средномесечната пазарна стойност на съхраняваните ценни книжа, но не по-малко от EUR 10.00 на месец. Аналогично, за ценни книжа, регистрирани в Централния Депозитар, месечната такса е 0.25% (годишен процент), но не по-малко от EUR 5.00 на месец.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството

Тази дейност ще се осъществява от две дружества:

- "Елта Консулт" АД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, район Красна поляна, ж.к. "Разсадника", ул. "Троян", бл. 81, вх. Б, ап. 63, тел: +359 (2) 987 38 37 факс: +359 (2) 988 29 05, електронен адрес: valeri.leviev@eltaconsult.com, Интернет страница: www.eltaconsult.com
- "АТренд" ЕООД, със седалище гр. Варна, адрес на управление гр. Варна, ж.к. "Младост", бл. 125, вх.2, ет. 3, ап. 32, тел: +359 (52) 62 52 72, факс: +359 (52) 62 52 85, електронен адрес: office@atrend.bg, Интернет страница: www.atrend.bg

"Елта Консулт" АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 08.06.1993г., парт. № 10000, том 144, страница 12, по фирмено дело № 15233/1993 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 121376277, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1223050448.

"Елта Консулт" АД е регистрирано през 1991 г. От края на 2003 г. Компанията е асоцииран партньор на СВ Richard Ellis за България. Елта консулт СВ Richard Ellis е член на Американската търговска камара в България, NAR-National Association of Realtors USA, CIPS Network (Certified International Property Specialist), CEREAN –Central Eastern Real Estate Association Network, НСНИ – Национална Сдружение Недвижима Собственост, Българска Стопанска камара, Българска търговско-промишлена палата. От края на 2002 г., арх. Валери Левиев – управител на фирмата е почетен председател на CEREAN –Central Eastern Real Estate Association Network и бивш президент за 2001 и 2002 година. Той е един от основателите на Националното Сдружение за Недвижима Собственост и Председател на Управителния Съвет през 1995 и 1996 г.

Главният офис на СВ Richard Ellis е в Лос Анжелис. Компанията е световен лидер в индустрията с недвижими имоти, като за нея работят повече от 14 000 специалисти в повече от 250 офиса в 50 страни по целия свят. Основните дейности на компанията включват: продажби, отдаване под наем и управление на собствеността; корпоративни услуги; проектно управление; ипотечно банкиране; управление на инвестициите в недвижима собственост; капиталови пазари; оценки проучвания и консултации. СВ Richard Ellis е регистрирана на Нюйоркската фондова борса от 18.06.2004 г. Компанията притежава мениджърско портфолио за недвижими имоти и с.корпоративни услуги, които общо надхвърлят 76,4 млн.кв.м. и съдържат повече от USD 14 милиарда инвестиционни активи под нейно управление. Финализирани са сделки на стойност USD 11 милиарда с кредитно финансиране и 26000 оценки и консултантски задачи.

"АТренд" ЕООД е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд с решение на Варненски окръжен съд № 4006 от 24.03.1998г., парт. № 10, том 151, страница 47, по фирмено дело № 4006/97 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 103225576, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1035129177.

"АТренд" ЕООД е регистрирано през 1997 г. "АТренд" ЕООД е агенция за недвижими имоти, специализирана във връзките с чуждестранни потенциални инвеститори, проявяващи интереси в инвестирането в недвижими имоти и стремящи към максимизиране на печалбата от направените инвестиции. "АТренд" ЕООД е сред водещите агенции за недвижими имоти и с установени добри позиции в района на Северното Черноморие. "АТренд" ЕООД притежава офиси и представителства в гр. Варна, к.к. Златни пясъци, к.к. Албена, гр. Смолян, к.к. Пампорово и гр. Банско. В

"АТренд" ЕООД в момента работят 19 високообразовани мениджъри и консултанти, в това число и трима чуждестрани консултанти – граждани на Великобритания, предлагащи високо ниво на обслужване и професионални съвети на своите многобройни клиенти. Сред най-скорошните реализирани проекти на "АТренд" ЕООД са продажба 115 панорамни апартаменти в "Бяла бийч ресорт", 105 апартаменти с жилищен комплекс Тригор – к-с Ален Мак, гр. Варна, 21 апартаменти в жилищен комплекс в с. Стойките –к.к. Пампорово, 26 апартаменти в жилищен комплекс на СМК-Варна и др. В сравнение с 2003 г. за 2004 г. "АТренд" ЕООД реализира ръст на приходите от 10 372 до 287 648 лева и чиста печалба от 187 898 лева за периода.

Договорите с двете Обслужващи дружества са принципно идентични по съдържание и имат за предмет обслужване, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти, както и извършването на строежи и подобрения в тях. Обслужващите дружества се задължават: да намират наематели или купувачи на недвижимите имоти, да водят преговори с тях и да подготвят имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществяват контактите с наемателите, включително да събират от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следят за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следят за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомяват Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършват всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплащат за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлагат оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

Възнаграждението на обслужващите дружества във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение в размер на един брутен месечен наем за "Елта Консулт" АД и половин брутен месечен наем за "АТренд" ЕООД, при сключване на всеки нов договор за наем и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0% (без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия. За осигуряването на купувач/продавач на недвижим имот, възнаграждението, което Дружеството дължи на "Елта Консулт" АД, е 2% за сгради и 3% за терен, а възнаграждението на "АТренд" ЕООД, е 1,5% от стойността на съответния недвижим имот.

Всяко едно от обслужващите дружества може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорите с обслужващите дружества са сключени за срок от 3 години и могат да бъдат прекратени или развалени предсрочно, освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и в ТЗ, и с 3-месечно писмено предизвестие до другата страна, или с отказ от страна на Дружеството – ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на Дружеството. При прекратяване на договор с обслужващо дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Водене на счетоводната отчетност на Дружеството

Тази дейност ще се осъществява от "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД, със седалище гр. Пловдив и адрес на управление бул. "България" 13, ет.1, ап. 1, тел: +359 (32) 655 130, факс: +359 (32) 655 132, електронен адрес: vuzunova@mail.bg.

"Одиторска Кантора Узунова" ЕООД е вписано в регистъра на Пловдивски окръжен съд с решение на Пловдивски окръжен съд № 6550 от 12.11.2002г., парт. № 12, том 29, страница 46, по фирмено дело № 3125/2002 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 115764364, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1163709410.

"Одиторска Кантора Узунова" ЕООД е регистрирано през 2002 г. с предмет на дейност одит на финансови отчети, счетоводни консултации и съвети в съответствие с националното счетоводно законодателство. Единоличен собственик на капитала е Валентина Вълева Узунова – дипломиран експерт счетоводител и регистриран одитор с диплома № 058/1992г. Валентина Узунова е член на Института на дипломираните експерт счетоводители – гр. София и е Председател на Пловдивската регионална организация на ИДЕС. Дружеството има назначени по трудов договор 3 лица, от които двама са помощник одитори. Приходите от дейността на "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД за финансовата 2003 г. са 48 000 лв., а тези за 2004 г. са около 97 000, като преобладаващата част от приходите са от одиторски услуги. Дейността обхваща предприятия в районите на – София, Варна, Пловдив, Стара Загора, Смолян, Ловеч. "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД осъществява счетоводни услуги на дружества, по-голямата част от които собственост на италиански предприемачи. Собственикът на дружеството осъществява одиторска практика в различни сфери на стопанската дейност. Сред одитираните дружества са: "Филикон 97" АД, "Топлофикация Пловдив" ЕАД, "Сиенит" ООД, "АДФ България" ЕООД, "Булсафил" ООД, "Биомашиностроене" АД, "Пътища" АД и др.

Съгласно сключения договор с "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД, то ще оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството; предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба. Дружеството заплаща на обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер на 500 лева за първите 4 месеца от действието на договора (считано от м. януари). След изтичането на този срок възнаграждението подлежи на преговаряне с допълнително споразумение.

Обслужващото дружество за счетоводни услуги може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът за счетоводни услуги се сключва за срок до 31.12.2005г., след изтичането на който се счита за автоматично продължен за срок от 1 година, освен ако някоя от страните не изрази изрично желанието си за прекратяването му. Договорът може да бъде прекратен или развален освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и с 1-месечно писмено предизвестие от всяка от страните, при отнемане на лиценза на възложителя от КФН, както и при отказ от договора от страна на възложителя - ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на възложителя. В случай на прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество за счетоводни услуги.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е ФК "Карол" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Христо Ботев" №57. ФК "Карол" АД е водещ инвестиционен посредник на българския капиталов пазар с опит в публичното и частно пласиране на корпоративни ценни книжа. През юни 2004 г., съвместно с "Първа финансова брокерска къща" ООД реализира първично публично предлагане на акциите на "Инвестор.Бг" АД - първото IPO в историята на капиталовия пазар в България. През октомври 2004 г. ФК "Карол" АД осъществява второто IPO в България, на "Интерлоджик – Имоти" АД.

За годините на своето съществуване ФК "Карол" АД неизменно е сред водещите инвестиционни посредници в България. За 2002 и 2003 г. ФК "Карол" АД е на първо място в класациите на Българска фондова борса по брой реализирани сделки и сред първите 10 по брой реализирани лотове и оборот на БФБ АД.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ФК "Карол" АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия по регистриране на ценните книжа издадени от дружеството за търговия на "Българска Фондова Борса" АД.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Съветът на Директорите на Дружеството преди придобиването на описаните на стр. 14 недвижими имоти е възложил оценяването им, съгласно изискването на чл. 19, ал.1 от ЗДСИЦ на експерти с квалификация и опит в тази област. За оценка на недвижимите имоти е избран екип от лицензирани експерти на:

"А&М Експерт – Консулт" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ЖК "Гоце Делчев", ул. Метличина поляна" №15, 1 ет., с ръководител **инж. Сергей Апостолов**, притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

Водещи експерти на дружеството, изготвили експертната оценка на придобитите от "Актив Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти, са:

- **Инж. Сергей Кирилов Апостолов** (роден 1952 г.) – завършил висше образование във "ВМЕИ", гр. София - специалност "Промислена топлотехника", с допълнителна икономическа специализация "Управление и организация на инвестиционния процес", притежаващ лиценз № 208 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти Сергей Апостолов е работил 16 години в Общинска фирма "Софинвест", 11 години като управител на "В&Н Инвест Експерт" ООД и 3 години като управител на "А&М Експерт – Консулт" ООД. Същият има богат опит в инвеститорския контрол, извършване на експертни оценки, изготвяне на тържни книжа, организиране и провеждане на международни и национални търгове. Лицензиран е от Агенцията за приватизация като оценител на цели предприятия, машини и съоръжения и недвижими имоти.

- **Инж. Мария Тотева Захариева – Маринова** (родена 1948 г.) – завършила висше образование във "ВИАС", гр. София - специалност

"Промислено и гражданско строителство" и притежава лиценз № 203 от 08.02.1993 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти. Мария Маринова е работила 6 години като проектант в "Леспромпроект" към ДСО "Стара планина", 4 години - Началник на отдел "Производствено - технически", 10 години в Общинска фирма "Софинвест" и главен експерт – недвижими имоти в "V&N Инвест Експерт" ООД – 11 години и "A&M Експерт – Консулт" ООД - 3 години). Работила е като проектант и контролен инженер на обекти в гр. София и в чужбина.. Лицензирана е от Агенцията за приватизация като оценител на недвижими имоти.

Предстои и определянето на одитор, който да завери годишния отчет на Дружеството за 2005г.

Директор за връзки с инвеститорите

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Съветът на директорите на Дружеството е определил за Директор за връзки с инвеститорите **Йордан Великов Велчев**. Йордан Велчев (роден 1972 г.). Завършил е висше образование в УНСС /1996 г./, специалност Финанси. От 2003 г. е ръководител отдел "Финансово - административен" в "ТелеЛинк" АД. В периода 1999-2003 г. последователно е заемал длъжностите – главен счетоводител, изпълнителен директор и ликвидатор на ИП "Глобал" АД. Заемал е длъжността главен счетоводител в ИП "Евро Гарант" АД и счетоводител в Пенсионен фонд "Мел Инвест" АД и "Панония Инвест" ООД за периода от 1997 до 1999 г.

Йордан Велчев не участва в други дружества като член на управителен съвет и не притежава дялове от капитала на други дружества. На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, 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.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към настоящия момент "ПТ Холдинг" АД, в качеството си на акционер, притежаващ 65,5% от капитала на "Актив Пропъртис" АДСИЦ, упражнява контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви "б" и "в".

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, Дружеството е придобило право на собственост върху самостоятелно обособени обекти от новопостроена многофункционална административна сграда, описани на стр. 14 и сл. от Регистрационния документ. Сключената от "Актив Пропъртис" АДСИЦ сделка с недвижими имоти е с участието на свързани лица, съгласно горепосочения смисъл. Страна по сделката (продавач на недвижимите имоти) е "ПТ Холдинг" АД – акционер, притежаващ 65,50% от капитала на Дружеството и член на Съвета на директорите..

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;

- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Относно сключени от Дружеството сделки със заинтересовани лица виж "Придобити от Дружеството недвижими имоти" на стр. 14 и сл. и "Сделки със свързани лица" на стр. 40 от Регистрационния документ.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор на Дружеството, притежава 26,36% от капитала на "Вишеград – 97" АД, с. Хлябово. Дилян Панев е член на Съвета на Директорите на ИП "Балканска Инвестиционна Компания", гр. София.

"ПТ Холдинг" АД – Председател на СД и акционер, притежаващ 65,50 % от капитала на Дружеството, притежава както следва:

№	Наименование	Дял в %	Дан №	БУЛСТАТ
1	Прецизна Техника ООД	50	1166071220	825302217
2	Тракиаспед ООД	90	1166120418	115642410
3	М Кар ООД	50	1166121031	115654640
4	Стептрейд Систем ООД	50	1261027514	126032052
5	Зора МД АД	49	1217068068	120071269
6	ВЕКС ООД	50	1166127811	115806965
7	Интерзона ООД	50	1166127641	115804503
8	Банско Тур ООД	34	1261047930	126634870
9	Стойките Тур ЕООД	100	1217084462	120555893
10	Венто 96 ООД	96	1165794954	115080900
11	Здравец 2003 ООД	50	2221113473	121387195

"ПТ Холдинг" АД не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

Рашко Кирилов Радомиров – представител на "ПТ Холдинг" АД в СД на Дружеството, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание.

Рашко Радомиров, участва в управителните органи на следните дружества:

№	Наименование	Булстат	Длъжност
1	Векс ООД	115806965	Управител
2	Зора МД АД	120071269	Председател на СД
3	Каратур ЕООД	102853165	Управител
4	РМД Периферна Техника АД	115518423	Изпълнителен Директор
5	ПТ-Холдинг АД	825319654	Изпълнителен Директор

Стоян Стефанов Лилов – Заместник - председател на СД, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. Стоян Лилов не участва в управителни и контролни органи на други дружества или като прокуриснт.

ИД "Аванс Инвест" АД – акционер, притежаващ 30% от капитала на Дружеството, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общо събрание на други дружества. ИД "Аванс Инвест" АД, не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не могат да надхвърлят 8 % (осем на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на два пъти минималната работна заплата за страната. Съгласно чл. 50 от Устава на "Актив Пропъртис" АДСИЦ всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение с фиксиран размер, което не може да надвишава 10 (десет) пъти размера на минималната работна заплата за страната

Освен месечното възнаграждение, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителният директор, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОС при спазване на разпоредбата на чл. 60 от Устава. Членовете на Съвета на директорите могат да получават различни по размер възнаграждения.

Възнаграждения на обслужващите дружества и други

Към датата на Проспекта Дружеството има сключени три договора с обслужващи дружества. Два от тях са за обслужване на притежаваните от Дружеството недвижими имоти – с изпълнители "Елта Консулт" АД и "АТренд" ЕООД, а третият е за водене на счетоводната отчетност на Дружеството – с изпълнител "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД. Вж. по-подробно "Функциониране на Дружеството...: Обслужващи дружества".

Възнаграждението на обслужващите дружества във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение в размер на един брутен месечен наем за "Елта Консулт" АД и половин брутен месечен наем за

"АТренд" ЕООД, при сключване на всеки нов договор за наем и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0% (без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия. За осигуряването на купувач/продавач на недвижим имот, възнаграждението, което Дружеството дължи на "Елта Консулт" АД, е 2% за сгради и 3% за терен, а възнаграждението на "АТренд" ЕООД, е 1,5% от стойността на съответния недвижим имот.

Съгласно договора с "Одиторска Кантора Узунова" ЕООД за водене на счетоводната отчетност на Дружеството, последното заплаща месечно възнаграждение в размер на 500 лева за първите 4 месеца от действието на договора (считано от м. януари). След изтичането на този срок възнаграждението подлежи на предоговаряне с допълнително споразумение.

Изплатени разходи от Дружеството

Освен разходите за придобиване на недвижимия имот Магазин № 3 и паркоместа № 33 и 34 в сутерена на Многофункционална административна сграда – бул. "Цариградско шосе" №101, гр. София в размер на 468 550,51 лева от които 198 645,97 ДДС, Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи.

1. Такса вписване 1095,25 лева;
2. Нотариална такса 1413,25 лева;
3. 2% местен данък при придобиване на имот 21 905,30 лева;
4. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД 401 лева;
5. Присвояване на ISIN код 48 лева;
6. Авансово платени адвокатски услуги 1760,25 лева;
7. Имуществена застраховка и застраховка ГО 1263,79 лева;
8. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
9. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.

Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на имотите в експлоатация

Възможно е сградите, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

Няма допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на придобития от Дружеството имот в експлоатация.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Междинни финансови отчети за текущата година

Дружеството е учредено през м. Януари 2005 г. Към датата на Регистрационни документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 28.02.2005 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

Информация за продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дивиденди се изплащат от Дружеството, ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и други фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивиденди се извършват до размера на печалбата за съответна година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Дружеството разпределя задължително по закон и устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, който се изплаща в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл.34, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал..... 500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции 500 000 броя

Номинална стойност на акция 1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрацията в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 5 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и

условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на Акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл. 118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД

14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегироваи акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа такива разпоредби.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриktivни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

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, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването 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.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 16 и 20 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Дневник".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа 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, бул. "Христо Ботев" №57, вх. 1, ет. 3, телефон: + 359 (2) 981 13 81, лице за контакт: Николай Мартинов, от 10:00 до 17:00 часа;

Изготвил Регистрационния документ:

Дилян Пейчев Панев

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

/Николай Мартинов/