

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

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

150 000 Обикновени акции

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

Срок на публичното предлагане

- 1) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК;
- 2) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;
- 3) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по т. 2.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ.

Инвестиционен посредник по емисията

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

Проспектът съдържа цялата информация за “Актив Пропъртис” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

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

Членовете на Съвета на директорите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ и инвестиционният посредник ФК “Карол” АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по 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 ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	5
КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	5
ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	5
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
Дружеството е зависимо от темповете на икономически растеж.....	6
Съществува риск от валутни загуби.....	6
Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.	6
Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.....	7
Рискове специфични за отрасли, в които оперира Дружеството	7
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.....	7
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	7
Вид и клас на предлаганите акции.....	7
Права по акциите и ред за упражняването им.....	7
Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите.....	8
Ред за прехвърляне на акции.....	9
Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите.....	9
ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК.....	10
Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите.....	10
1. Начален срок за продажба (търговия) с права.....	11
2. Краен срок за продажба на правата.....	11
3. Прехвърляне на права.....	11
4. Начален и краен срок на записване на акции.....	11
5. Удължаване срока на подписката.....	12
6. Условия и ред за записване на акциите.....	12
7. Плащане на записаните акции.....	13
8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане(подписката);записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.....	13
9. Публично обявяване на резултатите от подписката.....	14
10. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.....	14
11. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.....	14
Адресати на публичното предложение.....	14
Организация на първичното публично предлагане на акциите.....	15
Банки и депозитарни институции.....	15
Инвестиционен посредник-поемател.....	15
Емисионна стойност (цена) на акциите.....	15
Приемане на акциите за борсова търговия.....	15
Разходи по публичното предлагане на акциите.....	16

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	17
Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството	17
Валутно законодателство на Република България	17
Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа	18
<i>Капиталова печалба.</i>	18
<i>Дивиденди.</i>	18
Източници на допълнителна информация.....	20

Проспектът за публично предлагане на обикновените акции 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 взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа/ите за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции), както и Регистрационния документ 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;
- 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 акциите, горепосочените документи могат да бъдат получени от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции.

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

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН – Комисия по финансов надзор

БФБ – “Българска фондова борса – София” АД

**ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ
ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ
ЦЕННИ КНИЖА**

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

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

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

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

Отговорен за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа е: Дилиан Пейчев Панев – Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от Документа за предлаганите ценни книжа горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

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

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

Собствен капитал	500
Основен капитал	500
Резерви	0
Финансов резултат	0
Дългосрочни пасиви	24
Краткосрочни пасиви	826

ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

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

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

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

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

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в обикновени акции, потенциалния инвеститор трябва да знае, че съществуват множество и различни рискове при осъществяване на инвестицията, включително описаните по-долу. Вие трябва внимателно да прочетете и осмислите цялата информацията съдържаща се Документа за предлаганите ценни книжа, както и в Регистрационния документ и Резюме на проспекта, преди да вземете решение да закупите акции, емитирани от Дружеството.

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.

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 ценовите 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.

Ценови риск. За акционерите на Дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на "Актив Пропъртис" АДСИЦ, в резултат на която акционерите понесат загуби от препродажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната, общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. От тази гледна точка, дружеството не може да гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност.

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.

Рискове специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да окажат съществено влияние върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, "Рискови фактори".

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никои от посочените в този документ експерти или консултанти, не притежава значителен брой акции на Дружеството или на негови дъщерни предприятия, 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.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

В допълнение на представената по-долу информация Вие следва да прочетете и общата информация "Права и ограничения на класовете акции на Дружеството" в Регистрационния документ, раздел "Допълнителна информация: Информация за Устава на Дружеството".

Вид и клас на предлаганите акции

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, от емисията от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции е 1 /един/ лев.

Права по акциите и ред за упражняването им

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Съгласно Устава на Дружеството, то е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок от 3 месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 3-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. 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.

Всяка акция дава и **допълнителни права**, произтичащи от основните, както следва:

- § право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на "Актив Пропъртис" АД СИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- § право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- § право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- § право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Уставът на "Актив Пропъртис" АД СИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ

Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, се издават на основание решение на Учредително събрание, в изпълнение на изискванията на чл.5, ал.3 и чл.13 от ЗДСИЦ.

Дружеството е получило лиценз № 272 от 09.03.2005 г. от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С издаването на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

Ред за прехвърляне на акции

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва само на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки "купува" или "продава" на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва само на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, физическите лица, страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на Централния депозитар. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обнародван в "Държавен вестник", бр.46 от 20.05.2003 г.);
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа, (обнародван в "Държавен вестник" бр.114 от 30.12.1999 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Търговски закон (обнародван в "Държавен вестник" бр.48 от 18.06.1991 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за Комисията за финансов надзор (обнародван в "Държавен вестник" бр. 8 от 28.01.2003 г.);
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публични дружества и другите емитенти на ценни книжа (обнародвана в "Държавен вестник" бр.90 от 10.10.2003 г.);
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. на КФН за разрешенията за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обнародвана в "Държавен вестник" бр.109 от 16.12.2003 г.);
- Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обнародвана в "Държавен вестник" бр.4 от 16.01.2004 г.);
- Наредба № 15 от 05.05.2004 г за воденето и съхраняването на регистрите от "Комисията за финансов надзор" и за подлежащите на вписване обстоятелства (в сила от 01.10.2004 г.);

- Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обнародван в “Държавен вестник” бр. 98 от 01.12.2000 г.);
- Закон за корпоративното подоходно облагане (обнародван в “Държавен вестник” бр.115 от 1997 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за облагане на доходите на физически лица (обнародван в “Държавен вестник” бр.118 от 1997 г.) с всички последващи изменения и допълнения ;
- Валутен закон (обнародван в “Държавен вестник” бр.83 от 1999г.) с всички последващи изменения и допълнения;

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. §2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. §2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество, уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството.

Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал.2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон.

Задължителните търгови предлагания са уредени в чл.149, чл.150-157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акции на публично дружество, включително към предлагане на оценъчни методи, в случаи на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредбата за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Държавната комисия по ценните книжа.

Информация за отправени търгови предложения от трети страни относно акциите на емитента за предходната и текущата година

Не са отправяни търгови предложения с обект акции на “Актив Пропъртис” АДСИЦ.

ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК

Предмет на първично публично предлагане са 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 150 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 1 (един) лев, равна на номиналната им стойност.

След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: ФК “Карол” АД, адрес: гр. София, р-н Възраждане, ул. “Христо Ботев” № 57, вх.1, ет. 3, тел. (02) 981 13 81.

Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 93 от ЗППЦК се счита за начало на публичното предлагане. Относно началото на прехвърлянето на правата и записването на акциите вж. т. 1 и 4 по-долу.

Публичното предлагане приключва в последната дата на подписката, а именно в първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата вж. т. 2 по-долу

Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството. Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ФК "Карол" АД (вж. чл. 13, ал. 2 и 3 от ЗДСИЦ, във вр. с § 1, т. 3 от ЗППЦК). Последният закупува правата и ги предлага за публична продажба по реда и при условията, предвидени по-долу.

При първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и на чл. 194 от Търговския закон не се прилагат. Акционерите (учредителите) нямат право на предпочитително придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението (чл. 13, ал. 3, изречение трето от ЗДСИЦ).

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 1-2 по-долу). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

1. Начален срок за продажба (търговия) с права.

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник. Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати (вж. чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ, във вр. чл. 93, ал. 2 и 4 от ЗППЦК).

2. Краен срок за продажба на правата.

Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на 14 (четирнадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено в т. 1 по-горе (вж. и чл. 13, ал. 4 и § 2 от ЗДСИЦ, във вр. чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК).

3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на неофициалния пазар на БФБ (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Всички поети права се предлагат за продажба от инвестиционния посредник ФК "Карол" АД – поемател на емисията права. Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумата, платена от инвестиционния посредник-поемател при поемането на правата се превежда по специална сметка, открита от "Централен депозитар" АД, и не може да се ползва до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър. Сумите от продажба на права се превеждат на инвестиционния посредник-поемател на емисията права. Разпределянето на сумите, платени от инвестиционния посредник-поемател при поемането на емисията права, се извършва със съдействието на Централния депозитар, по реда и при условията на неговия правилник.

4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т. 1 по-горе.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

5. Удължаване срока на подписката.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. т. 4.

6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 4. Дружеството осигурява възможност за записване на акции, включително и по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове.

6.1. Заявки за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ФК "Карол" АД - обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на Централния депозитар.

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ФК "Карол" АД от негов клиент, ФК "Карол" АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до Централния депозитар за записване на акции съгласно процедурите на Централния депозитар и уведомява за постъпилата заявка ФК "Карол" АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ФК "Карол" АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до Централния депозитар съгласно процедурите на Централния депозитар.

Заявките за записване на акции се подават до ФК "Карол" АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

6.2. Съдържание на заявките за записване на акции. Приложения. Заявката за записване на акции трябва да съдържа поне:

1. имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - съответните идентификационни данни по чл. 44 от НИДИП;
2. емитент, брой притежавани права, брой записвани акции, за които се отнася заявката, ISIN код на емисията права и на емисията акции;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. подпис на лицето, което подава заявката.

За заявители-юридически лица към заявката се прилагат:

а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;

- б) за българските юридически лица - копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация, заверени от законния представител;
- в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

6.3. Подаване на заявките за записване. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуална съдебна регистрация на юридическото лице.

Физическите лица подават заявките лично или чрез пълномощник, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване /ако има такава в паспорта/; националност; адрес /ако има такъв в паспорта/ и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

6.4. Неоттегляемост на заявките за записване на акции. По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 от ЗППЦК.

6.5. Особено условие за действителност на записването. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на "Актив Пропъртис" АДСИЦ в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник ФК "Карол" АД най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции по т. 4.

Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на "Актив Пропъртис" АДСИЦ.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката, вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда и регистрацията на емисията в Централния депозитар (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.

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

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции (чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ).

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

9. Публично обявяване на резултатите от подписката.

Дружеството ще уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК).

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информация относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредбата за проспектите).

10. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Дружеството от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

11. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в. "24 часа" и в. "Дневник"/ и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

Адресати на публичното предложение

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества);

Доколкото емитентът „Актив Пропъртис“ АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Организация на първичното публично предлагане на акциите

Банки и депозитарни институции.

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е "Райфайзенбанк (България)", със седалище и адрес на управление гр. София, ул."Гогол" № 18-20.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е "Централен депозитар" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Цар Иван Шишман" № 31.

Инвестиционен посредник-поемател.

ФК "Карол" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, ул. "Христо Ботев" № 57, вх. 1, ет. 3, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 150 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. ФК "Карол" АД се е задължила да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ФК "Карол" АД се е задължила да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на лицата, закупили на борсата права, да запишат акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извърши необходимите действия за регистрация на емисията акции в Централния депозитар.

ФК "Карол" АД се задължава да положи "най-големи усилия" за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев. Емисионната стойност е определена от Учредителното събрание на Дружеството, съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 176 ТЗ, като равна на номиналната, след преценка на определящите фактори, включително: липсата на борсова цена на акциите от същия клас на Дружеството; факта, че Дружеството е новоучредено, не е извършвало дейност и не е придобило имоти; целта - създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на повече инвеститори като акционери на Дружеството.

Разходи за сметка на инвеститорите. Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на акциите: такси и комисионни за инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите, за Централния депозитар, банкови такси и комисионни.

Приемане на акциите за борсова търговия

В съответствие с изискванията на закона, в 7-дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ (чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК).

Разходи по публичното предлагане на акциите

Възнаграждение на инвестиционния посредник. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ФК "Карол" АД е в размер на 0.7 % от брутния размер на привлечените средства (емисионната стойност на записаните акции). В таблицата по-долу е представен максималният размер на възнаграждението в лева на инвестиционния посредник, т.е. при условие, че бъдат записани всички предлагани акции с обща емисионна стойност 150 000 лева.

	<i>в лева</i>	<i>% от емисионната стойност</i>
Обща стойност	1050.000	0.7 %
На една акция	0.007	0.7 %

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството

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

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството

"Актив Пропъртис" АДСИЦ е регистрирано от Пловдивски окръжен съд на 20.01.2005 г. и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 202/2005 г., партиден номер 1, том. 3, стр. 2.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им (чл. 4. и чл. 5 от Устава на дружеството; т. 1 от Учредителния протокол).

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България.

Инвестиционните цели на Дружеството са (чл. 8 от Устава):

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

Валутно законодателство на Република България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

При внос и износ на суми в наличност в размер над 8000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните физически лица декларират сумата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основание за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ и заплащането на дължимите данъци.

Чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос на валута в наличност с левова равностойност над 8000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи

доход от акциите им в Дружеството. При износ в наличност над 8000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденди, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля левовата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. По-долу е представена информация за общия режим на данъчно облагане на доходите от акции.

Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) и на Закона за облагане доходите на физическите лица (ЗОДФЛ), не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл.23, ал.2, т.17 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се преобразува с нея.

Дивиденди

Съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година. Уставът на Дружеството предвижда то да изплати дивидента в срок в срок от 3 (три) месеца от провеждане на общото събрание, на което е взето решение за разпределение на печалбата на Дружеството.

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗКПО, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от местни физически лица, се облагат с данък, който се удържа при източника и е окончателен. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на Дружеството, получени от акционери – местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества, се облагат по реда на ЗКПО, без значение: а) какъв е размерът на участието на съответния акционер в Дружеството и б) независимо от избрания метод за отчитане на инвестицията – в случаите на участие, надхвърлящо 25 (двадесет и пет) на сто (когато инвестицията се отчита по метода на собствения капитал, финансовият резултат на Дружеството се преобразува за данъчни цели, като дивидентът се включва в облагаемата основа) – чл.23, ал.2, т.5 и чл.23, ал. 3, т.7, изречение второ от ЗКПО.

Дивиденди от акциите на Дружеството и ликвидационни дялове, начислени в полза на чуждестранни физически и юридически лица, които нямат място на стопанска дейност или определена база в България, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто).

Следва да се има предвид, че когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел VIII от глава десета на Данъчния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особени изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от “Централен депозитар” АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

Източници на допълнителна информация

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 1303, община Възраждане, бул. “Христо Ботев” № 57, вх. 1, ет. 3, тел: +359 (2) 981 13 81, лице за контакти: Николай Мартинов, от 10:00 до 16:00ч.

Изготвил Документа за предлаганите ценни книжа:

Дилян Пейчев Панев

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 09.03.2005г., декларира, че Документа за предлаганите ценни книжа 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 Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

/Николай Мартинов/