

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 43, ал. 1 от Устава на дружеството за увеличаване на капитала, Съветът на директорите **УВЕЛИЧАВА КАПИТАЛА** на “Актив Пропъртис” АДСИЦ от 5 200 000 лева на 20 800 000 лева, чрез издаване на 15 600 000 нови обикновени акции, всяка с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност от 1.50 лева, както следва:

1. Размер на заявления за набирание капитал, допустими отклонения, брой, номинална и емисионна стойност, видове акции и права по тях. Начин на определяне на емисионната стойност.

Капиталът на “Актив Пропъртис” АДСИЦ, гр. София, се увеличава с 15 600 000 лева - от 5 200 000 лева на 20 800 000 лева, чрез издаване на 15 600 000 броя безналични обикновени акции с право на глас и с единична номинална стойност 1 /един/ лев и единична емисионна стойност от 1.50 /един лев и петдесет стотинки/ лева. Капиталът на дружеството ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 5 200 000 акции с номинална стойност от 1 /един/ лев и емисионна стойност от 1.50 лева всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набирание капитал. Всяка акция от новата емисия има номинална стойност от 1 /един/ лев и емисионна стойност от 1.50 /един лев и петдесет стотинки/ лева. Всички издадени от “Актив Пропъртис” АДСИЦ акции, както и акциите от новата емисия са от един клас – обикновени, безналични, поименни с право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Съветът на директорите е определил емисионната стойност, като е отчетел следните фактори: балансовата стойност на акция, емисионната стойност на акция при предишно увеличение на капитала и пазарната цена на акциите на “Актив Пропъртис” АДСИЦ; бизнес потенциала на Дружеството и неговите перспективи за генериране на паричен поток, приходи и печалба; резултатите от проучване на интереса от потенциални инвеститори. Увеличаването на капитала с права изключва възможността за увреждане на интересите на акционерите.

2. Издаване на права. Съотношение между издаваните права и новите акции. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани срещу издаваните права.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане в “Държавен вестник”. На следващия ден „Централен депозитар” АД, открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право, даващо възможност за записване на 3 (три) нови акции по емисионна стойност 1.50 лева всяка. След издаването на правата всяко лице може да придобие права в периода за тяхното прехвърляне/търговия и при провеждането на явния аукцион; всяко упражнено право дава възможност за записване на 3 (три) нови акции по емисионна стойност 1.50 лева всяка. Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 3.

3. Начален и краен срок, условия и ред за прехвърляне на правата. Начален и краен срок, условия и ред за записване на акции от новата емисия от притежателя на права.

3.1. Начален срок за прехвърляне на правата и за записване на акции съгласно чл. 112б, ал. 4 и 5 ЗППЦК – петият работен ден, следващ изтичането на 30 дни от деня на обнародването на съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 ЗППЦК в “Държавен вестник” и публикуването му в един централен ежедневник - в. “Пари”.

3.2. Краен срок за прехвърляне на правата съгласно чл.112б, ал. 4 ЗППЦК – първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни считано от началната дата по т. 3.1.

3.3. Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на неофициалния пазар на “Българска фондова борса - София” АД (БФБ), чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник, при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на правилника на “Централен депозитар” АД. Началният срок за търговия с права съвпада с началната дата по т. 3.1. Съгласно правилника на “БФБ - София” АД, последната дата за търговия с права на борсата е 2 работни дни преди крайната дата по т. 3.2. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на “Централен депозитар” АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата по т. 3.2. “Актив Пропъртис” АДСИЦ, чрез инвестиционния посредник „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. “Актив Пропъртис” АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от “Централен депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на права, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния депозитар при условията и по реда на неговия правилник. В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване по т. 3.4.

3.4. Краен срок за записване на акциите съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК - първият работен ден, следващ изтичането на 20 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата. Не се допуска записване преди посочения начален и след посочения краен срок за записване.

3.5. Записването на акциите от новата емисия ще се извършва при следните условия и ред:

3.5.1. Лицата, получили права по лични сметки, заявяват прехвърлянето на правата по свои подсметки при упълномощения инвестиционен посредник „Първа Финансова Брокерска Къща” ООД или при друг инвестиционен посредник. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички

други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата по т. 3.2, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат предложени за продажба служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване по т. 3.4. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез Централния депозитар и неговите членове. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или при явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник “Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, на адреса му в гр. София, ул. “Енос” № 2, ет. 4 и 5, тел. + 359 (2) 810 64 00; факс: +359 (2) 810 64 01, e-mail: ffbh@ffbh.bg, 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. Заявките за записване на акции се подават до посочения по-горе инвестиционен посредник всеки ден от 9:30 до 17:00 ч. при следните условия:

3.5.2. Заявката за записване на акции трябва да съдържа: (а) имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни; (б) емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и брой на записваните акции, за които се отнася заявката; (в) дата, час и място на подаване на заявката; (г) подпис на лицето, което подава заявката.

3.5.3. Към заявката за записване на акции се прилагат: а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация на заявителите – български юридически лица, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка; заверени от законния им представител копия от документи за БУЛСТАТ и данъчната регистрация; както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; б) 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, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; в) за български физически лица – заверено от тях копие от документа им за самоличност; г) за чуждестранни физически лица – легализиран оригинален превод на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и обикновено копие на преведените страници на документа за самоличност, съдържащи друга информация, включително снимка на лицето; д) в случай на подаване на заявката чрез пълномощник – към заявката се прилага и оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно, ако пълномощното не е на български език, то трябва да бъде легализирано и преведено от заклет преводач.

3.5.4. Лицата, желаещи да запишат акции, подават заявки лично (чрез законните си представители) или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно. Законният представител

на юридическо лице (българско и чуждестранно) се легитимира чрез документ за самоличност и удостоверение за актуална съдебна регистрация, съответно регистрационен документ по т. 3.5.3. (б). Българските физически лица се легитимират чрез документ за самоличност, а чуждестранните физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България. Когато заявката се подава чрез пълномощник, той се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно, с документ за самоличност, както и с документите по т. 3.5.3., в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице). Подателите на заявките за записване на акции прилагат към тях документите съгласно т. 3.5.3.

3.5.5. Записването на акции се счита за действително само ако е направено от акционер, притежаващ акции с права и/или от друг притежател на права до максималния възможен брой акции по т. 2 и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло. Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на "Актив Пропъртис" АДСИЦ в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, общ. "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, интернет страница: www.raiffeisen.bg. Набирателната сметка трябва да бъде заверена от лицето, записващо акциите, най-късно до изтичането на последния ден от подписката. В случаите на записване на акции при условията на трансфер с уговорка DVP съгласно правилника на Централния депозитар, набирателната сметка се заверява от Централния депозитар при условията и сроковете съгласно неговия правилник. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват имената/фирмата и ЕГН/БУЛСТАТ на лицето, записващо акции, броят на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноса.

3.6. Специалната сметка на "Актив Пропъртис" АДСИЦ за заплащане на новите акции в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, гр. София, ул. "Гогол" № 18-20, е: IBAN: BG29RZBB 915550605326 18, BIC: RZBBBGSF. 3.7. Съгласно чл. 89, ал. 2 ЗППЦК 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 "Централен депозитар" АД.

4. Приложим ред, ако всички предложени акции бъдат записани преди края на подписката; ако всички предложени акции не бъдат записани преди края на подписката; ако до края на подписката бъдат записани повече акции от предложените.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, "Актив Пропъртис" АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор (КФН) в срок 3 работни дни, съгласно чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК и предприема необходимите действия за вписване на увеличението в регистърния съд и по регистрация на емисията в "Централен депозитар" АД, КФН и "БФБ - София" АД. Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички акции, но бъдат записани и платени най-малко 5 200 000 акции, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции и новата емисия в този размер се регистрира в "Централен депозитар" АД, КФН и на "БФБ - София" АД. Увеличението на капитала с права изключва възможността за записване на повече от посочените в т. 1 акции.

5. Ред и срокове за връщане на набраните вноски и дължимите лихви при неуспешно приключила подписка.

Ако подписката приключи неуспешно, “Актив Пропъртис” АДСИЦ, публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в. „Пари” и в. “24 часа”) и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК. Внесените суми заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани от “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, на инвеститорите в срок до 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой на адреса на банката съгласно предоставен на банката списък на лицата, записали и платили акции. В случай че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, “Актив Пропъртис” АДСИЦ уведомява за това незабавно КФН, “БФБ - София” АД 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.

6. Получаване на удостоверителните документи за издадените акции.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър “Актив Пропъртис” АДСИЦ, регистрира емисията акции в “Централен депозитар” АД, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки. Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на “Актив Пропъртис” АДСИЦ – гр. Пловдив, ул. “Нестор Абаджиев” № 37, ет. 2, 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 Централния депозитар по искане на акционера, чрез инвестиционния посредник, при който се води клиентската сметка на съответния акционер, съгласно неговите вътрешни актове и правилника на “Централен депозитар” АД.

7. Ред за прехвърляне на акциите.

В устава на “Актив Пропъртис” АДСИЦ, не съществуват условия или ограничения за прехвърляне на акциите. Прехвърлянето на акции се извършва съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, подзаконовите актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар. Прехвърлянето на акции, издадени от дружеството, има действие от регистриране на сделката в Централния депозитар. Покупки и продажби на акции, издадени от дружеството, се извършват само на регулиран пазар на ценни книжа (“БФБ - София” - АД), чрез инвестиционен посредник. Сделки между физически лица могат да се сключват и директно. Сетълментът по тях се извършва с посредничеството на инвестиционен посредник – регистрационен агент, след регистрацията им на регулиран пазар. Пряко сключване на сделки между физически лица по посочения начин е допустимо само ако не води до нарушаване на забраната за извършване по занятие на сделки с ценни книжа. Прехвърляне на акции на дружеството чрез дарение и наследяване се извършва също чрез инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент.

8. Планирано използване на набрания чрез тази емисия капитал. Информация и перспективи пред дружеството за текущата финансова година.

Постъпленията от публичното предлагане на акции ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на дружеството – закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или получаване на текущ доход под формата на наеми, и по-специално за продължаване на реализацията на проектите, в които дружеството вече е инвестирало. Основната част от привлечените средства ще бъдат използвани за изграждането на жилищен комплекс от затворен тип на територията на гр. Пловдив, като средствата ще се използват за закупуване на терен в гр. Пловдив, с площ до 70 000 кв.м., с което придобитите към момента 62 000 кв. м. дворни места в регулация ще бъдат окрупнени до достигане от площ от приблизително 130 000 кв. м. Дружеството предвижда да изгради жилищен комплекс от затворен тип върху придобитите терени, със ниска степен на застрояване, след влизане на одобрен ПУП за територията. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възнамерява да изгради три сравнително обособени квартали състоящи се от самостоятелни къщи с РЗП от 360 кв.м., редови къщи с РЗП от 180 кв.м., както и на кооперации с максимална височина от 10 м. Така предвиждания план за застрояване ще достигне до 78 000 кв. м., в зависимост от територията върху която ще се изгради проектът. С цел осигуряване високо качество на живот 50% от площите се предвиждат за озеленяване. В комплексът ще бъдат представени център за услуги, както и развлекателни центрове и спортни съоръжения. На бъдещите собственици ще бъде осигурено професионално управление и поддръжка на алеите и зелените площи, с цел осигуряване на високия стандарт, който се предвижда в жилищния комплекс. Целият инвестиционен проект при посочените максимални стойности е на стойност 41,7 млн. евро, а срока за реализацията му е 36 месеца от изготвянето на ПУП за придобитите земи. Проектът ще бъде финансиран със собствени средства от предстоящо увеличение на капитала и със заемни средства. Дружеството ще разчита и на постъпления от предварителни продажби. Заемния капитал, който „Актив Пропъртис“ възнамерява да използва се очаква да не надхвърля 2,5 размера на собствения капитал на дружеството. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Пловдивски окръжен съд през януари 2005 г. и лицензирано от КФН през месец април 2005 г. За финансовата 2005 г. Дружеството отчита печалба в размер на 30 192 /тридесет хиляди сто деветдесет и два/ лева. За отчетната 2005 г. общите приходи от дейността на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ възлизат на 166 000 лева, а направените разходи на 136 хил. лева, съотношението приходи/разходи е 1.22. Във връзка с провеждане на инвестиционната политика на дружеството, свързана с придобиване на нови недвижими имоти, Съвета на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ очаква повишение в приходната част, под формата на нови наемни приходи. В същото време, ще нараснат разходите за управление и амортизация. Очакваната печалба за 2006г. е 520 хил. лв., като се очаква приходите на Дружеството да достигнат 1,200 хил. лв., в т.ч. приходи от наеми 290 хил. лв., а приходи от продажби 907 хил. лв.

9. Рискове за лицата придобили акции на дружеството.

Инвестирането в акциите на Дружеството е свързано с определена степен на риск. Средствата 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. 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. 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. 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. 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 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. 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. “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. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до пониски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а от там и печалбите на Дружеството. Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.