

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

### НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Част II от Проспекта

ЕМИТЕНТ	„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ	
Инвестиционен посредник	„ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София, ул. „Енос” №2	
Вид на акциите	Безналични, обикновени, поименни, свободнопрехвърляеми	
Брой акции	150 000 броя	
	<i>за 1 акция</i>	<i>общо за емисията</i>
Емисионна стойност	1.00 лев	150 000 лева
Номинална стойност	1.00 лев	150 000 лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник, участващ в публичното предлагане	0.014 лева	2 000 лева
Общо разходи по публичното предлагане	0.03 лева	4 550 лева
Нетни приходи от публичното предлагане	0.97 лева	145 450 лева

**Срок на публичното предлагане:** 30 (тридесет) дни, считано от първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението по чл. 93, ал. 1 от ЗППЗК.

Документът за предлаганите акции съдържа цялата информация за „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, която е необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с документа за предлаганите ценни книжа и с регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила този документ за предлаганите акции, но това не значи, че одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.**

Членовете на Съвета на директорите на емитента, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите - за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.

Отговорност за изготвянето на Проспекта носят „МАКСИМА ИНВЕСТ” ООД, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник.

**Дата: 16 юни 2006 г.**

## **СЪДЪРЖАНИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

### **I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ
2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ.  
ДАННИ ЗА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ
3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА
4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА
5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### **II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ
2. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ
  - 3.1 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
    - А) ЦЕНОВИ РИСК
    - Б) ЛИКВИДЕН РИСК
    - В) ИНФЛАЦИОНЕН РИСК
    - Г) ВАЛУТЕН РИСК
  - 3.2 РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

### **III. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

### **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ – ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

1. ВИД И КЛАС НА ЦЕННИТЕ КНИЖА
2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА
3. ПРАВА ПО АКЦИИТЕ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ
4. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО АКЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ИЗДАДЕНИ
5. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ
6. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

### **V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК**

1. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
  - 1.1 ОБЩ БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА ЗА ЗАПИСВАНЕ И ПРОДАЖБА ПРИ УСЛОВИЯТА НА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
  - 1.2 ИЗДАВАНЕ НА ПРАВА ПО СМИСЪЛА НА ПР. 1, Т. 3 ОТ ЗППЦК
2. УСЛОВИЯ И СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
  - 2.1 УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕМИСИЯТА ПРАВА
  - 2.2 УСЛОВИЯ И СРОКОВЕ ЗА ЗАПИСВАНЕТО НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ПРАВА
  - 2.3 ВЪЗМОЖНОСТ ЗА УДЪЛЖАВАНЕ СРОКОВЕТЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕ НА ПРАВАТА И АКЦИИТЕ
  - 2.4 ВЪЗМОЖНОСТ ЗА НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ
  - 2.5 МИНИМАЛЕН И МАКСИМАЛЕН БРОЙ АКЦИИ, КОИТО МОГАТ ДА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ИЛИ ЗАКУПЕНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ
  - 2.6 УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ, СЪОТВЕТНО ПОКУПКА НА АКЦИИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯ ЗА ПОПЪЛВАНЕ НА ФОРМУЛЯРИ И ПРЕДСТАВЯНЕ НА ДОКУМЕНТИ ОТ ИНВЕСТИТОРИТЕ; УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВЛЕНИЕТО (ПОРЪЧКАТА) ЗА ЗАПИСВАНЕ ИЛИ ПОКУПКА НА АКЦИИ
  - 2.7 УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА НАПРАВЕНИТЕ ВНОСКИ
  - 2.8 РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ; РЕД КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ВСИЧКИ АКЦИИ ОТ ЕМИСИЯТА; РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА, АКО ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ БЪДАТ ЗАПИСАНИ ПОВЕЧЕ АКЦИИ ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ; РЕД ЗА УДОСТОВЕРЯВАНЕ НА ЗАЯВКИТЕ ПРИ КОНКУРЕНЦИЯ МЕЖДУ ТЯХ
  - 2.9 УСЛОВИЯ, РЕД И ДАТА ЗА ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРОДАЖБАТА НА АКЦИИТЕ
  - 2.10 УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ И ЗАКУПЕНИ ЦЕННИ КНИЖА (ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПО СМЕТКИ В „ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР” АД НА

- ЛИЦАТА, КОИТО СА ГИ ЗАПИСАЛИ ИЛИ ЗАКУПИЛИ, ИЛИ ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА)
- 2.11 РЕД И СРОК ЗА ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИЕ, СЪОТВЕТНО ЗАКУПЕНИ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО
3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ
4. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ
- 4.1 НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ВСИЧКИ РАЗПЛАЩАТЕЛНИ ИЛИ ДЕПОЗИТАРНИ ИНСТИТУЦИИ, КОИТО УЧАСТВАТ В ПРЕДЛАГАНЕТО
- 4.2 НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЛИЦАТА, ПОЕМАЩИ ИЛИ ГАРАНТИРАЩИ ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА
- 4.3 ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА НА ДОГОВОРА С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК; ПОСОЧВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ УЧАСТВА В ПРЕДЛАГАНЕТО И НА КОЛИЧЕСТВОТО, КОЕТО ЩЕ ПРЕДЛАГА
- 4.4 ОПИСАНИЕ НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ОСОБЕНОСТИ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ ЗАЕДНО С КОЛИЧЕСТВОТО ЦЕННИ КНИЖА, С ЧИЕТО ПЛАСИРАНЕ СЕ АНГАЖИРА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПОСРЕДНИК ПО СИЛАТА НА ДОГОВОР С ДРУЖЕСТВОТО
5. ЦЕНА
- 5.1 ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ
- 5.2 РАЗХОДИ, КОИТО СЕ ПОЕМАТ ОТ ИНВЕСТИТОРА, КОЙТО ЗАПИСВА И ЗАПЛАЩА АКЦИИ
- 5.3 КРИТЕРИИ, ИЗПОЛЗВАНИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ЦЕНАТА, НА КОЯТО СЕ ПРЕДЛАГАТ АКЦИИТЕ
6. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР
7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
8. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ
- 8.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА КОМИСИОНИТЕ, ДОГОВОРЕНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, КОЙТО ЩЕ ПРЕДЛАГА ЕМИСИЯТА АКЦИИ
- 8.2 ОСНОВНИ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
- 8.3 РАЗВОДНЯВАНЕ /НАМАЛЯВАНЕ/ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИ
2. ОПИСАНИЕ НА ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ, КОЕТО МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ВНОСА ИЛИ ИЗНОСА НА КАПИТАЛ
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ, ДЪЛЖИМИ ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО
- 3.1 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ НА ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИ – ФИЗИЧЕСКИ ЛИЦА
- 3.2 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ НА ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИ – ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА
- 3.3 ДАНЪЦИ, ДЪЛЖИМИ НА ОТ ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИ – ЧУЖДЕСТРАННИ ЛИЦА
4. МЯСТО И НАЧИН ЗА ЗАПОЗНАВАНЕ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ С РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО АКЦИИ И ДРУГИ ДОКУМЕНТИ, КЪМ КОИТО ПОСЛЕДНИТЕ ПРЕПРАЩАТ

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНЕТО АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО АКЦИИ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, ЛИЧНО ИЛИ НА ПОСОЧЕН ОТ ТЯХ ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН МЕЖДУ 9,30 И 16,30 Ч. НА АДРЕСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ В ГРАД ВРАЦА ИЛИ В ОФИСА НА ДРУЖЕСТВОТО В ГР. СОФИЯ:

гр. Враца  
ул. „Христо Ботев“ №20  
Телефон: (+359 92) 66 16 86, 66 18 86, 62 44 02  
Факс: (+359 92) 62 34 00  
E-mail: info@investproperty.biz

гр. София  
ул. „Цар Самуил“ № 103, ет.1  
Телефон: (+359 2) 981 49 63, 983 21 81, 983 37 90  
Факс: (+359 2) 983 54 88  
E-mail: info@investproperty.biz

АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА“ ООД  
1408 София  
ул. „Енос“ №2  
лице за контакти: СВЕТОЗАР АБРАШЕВ  
тел.: (+359 2) 810 64 00  
факс: (+359 2) 810 64 01  
E-mail: ffbh@ffbh.bg

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО РИСКОВИ ФАКТОРИ СА ОПИСАНИ ПОДРОБНО В РАЗДЕЛ II (ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ), ТОЧКА 3 (РИСКОВИ ФАКТОРИ) ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ (стр. 6-7).

# **I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

## **1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- 1.1. Деница Михайлова Петкова – председател на Съвета на директорите;
- 1.2. Мариета Бориславова Минкова – изпълнителен директор;
- 1.3. Димчо Боянов Климентов – заместник-председател на Съвета на директорите и независим член.

Към датата на съставяне на настоящия документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

## **2. ДАННИ ЗА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ**

### ***БАНКА-ДЕПОЗИТАР***

***“ИНТЕРНЕСЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД, гр. София, бул. „Тодор Александров” № 81-83, тел. (+359 92) 92660037***

### ***ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО***

***„МАКСИМА ИНВЕСТ” ООД, гр. Враца,  
ул. „Христо Ботев” № 20, тел. (+359 92) 66 16 86***

### ***ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК***

***„ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София, ул. „Енос” № 2,  
тел. (+359 92) 810 64 00***

### ***ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ***

***ВЕНЦИСЛАВ ГЕОРГИЕВ – правоспособен юрист, притежаващ Диплом № 150017/23.03.2001 г. от СУ „Св. Климент Охридски”***

## **3. ДАННИ ЗА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Към датата на съставяне на настоящия документ не са избрани одитори на Дружеството. Дружеството ще избере одитор за 2006 на първото Общо събрание на акционерите.

## **4. ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ДОКУМЕНТА**

Изготвянето на документа за предлаганите акции е възложено на „Максима инвест” ООД. Следните служители и сътрудници на това дружество са отговорни за изготвянето на документа за предлаганите акции:

Иван Василев Вълчев – Управител на “Максима Инвест” ООД;  
Мирослава Атанасова Тошкова – Мениджър “Недвижими имоти”

С подписите си на последната страница на този документ, посочените по-горе лица декларират, че:

- (1) при изготвянето на съответната част от настоящия документ са положили необходимата грижа;
- (2) доколкото им е известно, данните, включени в изготвената от тях част на този документ, не са неверни, подвеждащи или непълни.

## **5. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК**

С подписа си на последната страница на настоящия документ, управителят на инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД декларира, че последният е солидарно отговорен с лицата, посочени в предходната точка относно изготвянето на настоящия Проспект.

## **II. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **1. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ**

Дружеството е регистрирано с капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева. Към момента на изготвяне на настоящия документ акционерният капитал на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ е 500 000 (петстотин хиляди) лева – внесен основен капитал и натрупана загуба за текущия период в размер на 4 900 лв. , която е резултат от разходите по учредяване и лецизиране на Дружеството.

### **2. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ**

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ извършва планирано увеличение на капитала във връзка с разпоредбата на чл. 5, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел („ЗДСИЦ”):

#### **Закон за дружествата със специална инвестиционна цел**

**Чл. 5, ал. 3** При учредяване на дружество със специална инвестиционна цел учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличение на капитала със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз. Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

Във връзка с изискването на посочената разпоредба, „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ емитира акции с номинална стойност 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева или 30 % (тридесет процента) от капитала на Дружеството.

Набраните от емисията средства ще бъдат използвани за финансиране на инвестиционната дейност на Дружеството, в съответствие с неговите инвестиционни цели, инвестиционна политика и ограничителните разпоредби на Устава, подробно описани в следните части на Регистрационния документ – раздел II (Основна информация), т. 2 (Описание на инвестиционните цели на Дружеството).

Очакваната нетна сума на приходите от публично предлагане (след приспадане на разходите по неговото извършване) е 145 450 (сто четиредесет и пет хиляди четиристотин и петдесет) лева.

Приходите от публичното предлагане на ценни книжа няма да се използват за:

- пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната дейност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ;
- финансиране на придобивания на други дружества;
- погасяване на задължения.
- придобиване на активи от дъщерни дружества на емитента - към датата на потвърждаване на този документ „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Инвестирането в ценни книжа на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ е свързано с поемането на различни по вид и степен на влияние рискове. Посочените рискови фактори трябва да бъдат внимателно разгледани и оценени при вземането на решения за инвестиране от страна на потенциални инвеститори.

#### **3.1. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане**

Рискът при инвестирането в ценни книжа се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на бъдещи ефекти, тяхната посока на развитие и влияние върху желаните резултат – очакваната възвращаемост в направената инвестиция.

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса - София” АД („БФБ - София” АД), ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Пазарната цена на акциите на Дружеството ще зависи, както от нетната стойност на активите, така и от други фактори – търсене и предлагане, резултати от инвестиционната дейност, сравнение с доходността и представянето на други дружества със специална инвестиционна цел, състояние на сектора на недвижими имоти, икономическо състояние на страната, правни норми и др.

#### **Ценови риск**

За акционерите на Дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, в резултат на която акционерите могат да 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 и др.

Извършените предварителни проучвания и анализи показват, че инвестирането в недвижими имоти представлява нискорисково начинание, породено от всеобщата тенденция на нарастване на пазарните цени на недвижимите имоти, тяхната подцененост в дългосрочен период, икономическия растеж на страната и повишаване на покупателната способност на населението, процесите на присъединяване към ЕС и НАТО.

Като се има предвид прогнозния характер на тези анализи, Дружеството не гарантира, че цената на предлаганите от него ценни книжа ще се запазва и ще повишава своята стойност. То няма да осъществява обратно изкупуване на ценните си книжа с цел запазване на текущи пазарни цени.

#### **Ликвиден риск**

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на Дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на Дружеството. Този риск ще бъде ограничен, предвид факта, че акциите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ще се търгуват свободно на „БФБ - София“ АД.

### **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от Дружеството реални активи, а от там – до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

### **Валутен риск**

Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евантуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Стабилността и високото доверие в надеждността на валутния съвет в страната, както и доминиращите позиции на еврото на международните валутни пазари, свеждат наличието на валутен риск до минимални нива.

## **3.2. Рискови фактори, включени в Регистрационния документ**

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на Дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, Раздел II (Основна информация), точка 3 (Рискови фактори).

## **III. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

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

## **IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

### **1. Вид и клас на ценните книжа**

Акциите, предмет на публичното предлагане, са обикновени, поименни, безналични, с право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството, дават еднакви права на притежателите си и са от един клас. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД. Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

## 2. Валута на емисията

Акциите, предмет на публично предлагане, се издават в български лева.

## 3. Права по акциите и ред за упражняването им

Всяка обикновена, поименна акция съгласно Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, Търговския закон и другите приложими нормативни актове дава следните основни права:

- **право на един глас в Общото събрание на акционерите** – всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ. Правото на глас в Общото събрание се упражнява от акционерите, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД най-малко 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание;
- **право на дивидент при разпределение на печалбата** – правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти, съразмерно на притежаваните акции, ако Дружеството е реализирало печалба от дейността си. По закон Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90 (деветдесет) на сто от печалбата за финансовата година. Съгласно своя Устав, Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 12 (дванадесет) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на 14-тия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и решението за разпределение на печалбата;
- **право на ликвидационен дял в случай на прекратяване на Дружеството** – правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на Дружеството, удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на Дружеството и изтичане на 6 месечен срок от обнародване на поканата, отправена от ликвидаторите до кредиторите на Дружеството да предявяват вземанията си. С правото на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ се прекратява с решение на общото събрание на акционерите, прието само на основание, предвидено в Устава, както и в случаите, предвидени в закон. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяване на Дружеството.

Всяка акция дава и допълнителни права, 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 „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- **право на участие 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 се запознае със съдържанието на протокола от проведеното Общо събрание, както и право да задава въпроси относно икономическото, финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен



за обстоятелства, които представляват вътрешна информация, независимо дали тези въпроси са свързани с дневния ред на Общото събрание;

- **право да обжалва пред съда решенията на Общото събрание**, противоречащи на закона или Устава на Дружеството.

Уставът на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

#### **4. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които акциите ще бъдат издадени**

Първоначалното увеличение на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е проведено по реда и при условията на Търговския закон („ТЗ“), ЗДСИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Решението за първоначалното увеличение на капитала е взето от Учредително събрание на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ на основание на чл. 18 от Устава, чл. 192, ал.1 от ТЗ, чл. 5, ал.3 от ЗДСИЦ и чл. 112, ал. 2 във връзка с чл. 112б - 112г от ЗППЦК. Решението предвижда първоначално увеличение на капитала от 500 000 (петстотин хиляди) лева на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева чрез първично публично предлагане на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една от същите клас акции като акциите, записани на Учредителното събрание на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Решението за увеличението на капитала е взето под отлагателно условие и е в сила от момента, в който бъде издаден лиценз на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

#### **5. Ред за прехвърляне на акциите**

Уставът на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите. След приключване на публичното предлагане, акциите ще бъдат заявени за приемане за търговия на „БФБ - София“ АД. След регистрацията за търговия на „БФБ-София“ АД покупки и продажби на акциите се извършват само на пода на „БФБ-София“ АД чрез инвестиционен посредник. Прехвърлянето на акциите има действие от момента на регистрацията му в „Централен депозитар“ АД. Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, правилника на „БФБ-София“ АД и правилата на „Централен депозитар“ АД.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно, като обявява съответно цена „продава“ или цена ”купува“ и количеството акции на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. „БФБ-София“ АД и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар“ АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар“ АД. Последният извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар“ АД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на акциите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Съгласно Наредба № 1 от 15.09.2003 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници последните нямат право да извършват продажби на акции, върху които има

учреден залог или наложен запор. Поради това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог или наложен запор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залога или запора.

Съгласно правилника на „БФБ-София” АД, сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в „Централен депозитар” АД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, т.е. акциите трябва да отговарят на изискванията на ЗППЦК относно публичното предлагане на ценни книжа и търговията с тях на регулиран пазар.

#### **6. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията, които имат съществено значение за инвеститорите**

Дружествата със специална инвестиционна цел, както и отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти и първоначалното задължително увеличение на капитала на тези дружества чрез публично предлагане на акции, се уреждат от ЗДСИЦ и наредбите по прилагането му, които КФН ще приеме. За неуредените в горепосочените нормативни актове въпроси се прилагат съответно разпоредбите на ЗППЦК и ТЗ. При първоначалното увеличение на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал.1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ.

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции и подписката са:

- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (обн. в ДВ, бр. 46 от 20.05.2003 г.) и наредбите по прилагането му, с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за публичното предлагане на ценни книжа (обн. ДВ, бр. 114 от 30.12.1999 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Търговски закон (обн. ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Закон за Комисията за финансов надзор (обн. ДВ, бр. 8 от 28.01.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и други емитенти (обн. ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба №13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обн. ДВ, бр.4 от 16.01.2004 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба №15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (обн. ДВ, бр. 54 от 23.06.2004 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (обн. ДВ, бр. 98 от 01.12.2000 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 11 от 03.12.2003 г. за разрешенията за извършване на дейност като фондова борса, организатор на неофициален пазар на ценни книжа, инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел (обн. ДВ, бр. 109 от 16.12.2003 г.) с всички последващи изменения и допълнения;
- Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор.

Не са отправяни търгови предложения - „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ е учредено през април 2006 г. и регистрацията на акциите му за търговия на „БФБ-София” АД съвпада с провеждането на първоначалното задължително увеличение на капитала.

#### **V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, УСЛОВИЯ И СРОК**

## **1. Данни за публичното предлагане**

**1.1 Общ брой на предлаганите ценни книжа за записване и продажба при условията на първично публично предлагане** - 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни акции с право на един глас в Общото събрание на Дружеството и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една от същия клас акции като акциите, записани на учредителното събрание на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Общият брой на заявления за набиране капитал е 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева.

**1.2 Издаване на права по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК.** При първоначалното увеличение на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се издават права. Съгласно § 1, т. 3 от ЗППЦК правата са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество. Във връзка с разпоредбите на ЗДСИЦ и на основание решение на Учредителното събрание на акционерите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ срещу всяка една акция от първоначалното увеличение на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ издава едно право, което дава право на притежателя му да запише една акция от увеличението на капитала. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ при първоначалното увеличение на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ не се прилагат разпоредбите на чл.112, ал.1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т. е. правата за участие в увеличението на капитала не се издават на съществуващите акционери, а се поемат изцяло от упълномощен инвестиционен посредник с цел да бъдат предложени за публично търгуване на регулиран пазар.

## **2. Условия и срок на публичното предлагане**

### **2.1. Условия на публичното предлагане на емисията права**

Срещу всяка една нова акция от увеличението на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ се издава едно право по смисъла на пар.1, т.3 от ЗППЦК или общо срещу 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала на Дружеството издава 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като всяко едно право дава право да се запише по една акция от увеличението на капитала с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в този документ. Съотношението между издаваните права и една нова акция е право/акции – 1/1.

Цялата емисия права се поема изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник – „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Енос“ № 2.

Инвестиционният посредник – поемател извършва публично предлагане на емисията права на регулиран пазар на ценни книжа – неофициален пазар на „БФБ-София“ АД. Съветът на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН.

Съгласно чл.93, ал.1 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок за прехвърляне на правата и записването на акциите.

- **начална дата, от която започва прехвърлянето на правата на регулиран пазар:** началната дата на сроковете за прехвърлянето на правата и за записване на акциите от увеличението е денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да

тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл.93, ал.1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”. Началната дата за прехвърлянето на правата не може да бъде по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаване на лиценз от КФН на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

- **краен срок за прехвърляне на правата:** 14 (четирнадесет) дни, считано от деня, представляващ началото на срока за прехвърляне на права. В случай, че крайната дата за прехвърляне на правата е неработен ден, то за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден;
- **място, условия и ред за прехвърляне на правата.** Прехвърлянето на правата се извършва на „БФБ-София” АД. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ изпраща до „БФБ-София” АД уведомление не по-късно от 30 (тридесет) работни дни от датата на издаването на лиценз от КФН, което съдържа началната дата, от която ще започне предлагането на правата, сроковете, при които ще се извършва, информация за броя и за номиналната и емисионната стойност на предлаганите акции. Правата се предлагат за продажба от упълномощения инвестиционен посредник – „ПЪРВА ФИНАНСОВО-БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Енос” №2.

Правата се регистрират за търговия на „БФБ-София” АД, като съгласно чл. 13, ал. 6 от ЗДСИЦ „БФБ-София” АД е длъжна да приеме правата за търговия. „БФБ-София” АД публикува в своя бюлетин информацията за правата, съгласно приетите от „БФБ-София” АД Правила за извършване на първоначална продажба от поемател и търговия на права при първоначално увеличение на капитал на дружество със специална инвестиционна цел (Приложение 10 към Правилника за дейността на „БФБ-София” АД).

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД и не могат да се използват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Софийски градски съд по партидата на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

## **2.2. Условия и срокове за записването на предлаганите акции от притежателите на права**

- **начална дата за записване на акции.** Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - денят, следващ изтичането на 7-дневен срок, който започва да тече, считано от настъпването на по-късната от двете дати: датата на публикуване на съобщението за начало на подписката съгласно чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в един централен ежедневник или датата на неговото обнародване в „Държавен вестник”;
- **краен срок за записване на акции.** Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е 30 (тридесет) дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. В случай, че крайният срок за записване на акции изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на акции се счита първият следващ работен ден;
- **място за записване на акции** – офиса на „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 54, ал. 1 от ЗППЦК и отговарящ на изискванията на чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ, упълномощен от „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АД СИЦ да обслужва първоначалното увеличение на капитала с адрес:

1408 СОФИЯ  
ул. „Енос” №2

тел.: (+359 2) 810 64 00  
факс: (+359 2) 810 64 01  
лице за контакти: Светозар Абрашев  
e-mail: ffbh@ffbh.bg

Записването се извършва всеки работен ден през срока за записване на акции от 9:30 до 16:30 часа. Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

### **2.3. Възможност за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите**

Сроковете за предлагане на правата и записване на акциите могат да бъдат удължени по решение на Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ. Съгласно чл. 84, ал. 2 от ЗППЦК, „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и упълномощеният инвестиционен посредник незабавно обявяват на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ при КФН, по местата на подписката, както и в средствата за масово осведомяване, за удължаването на срока за извършването на подписката.

### **2.4. Възможност за намаляване или увеличаване на броя на предлаганите акции**

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на акционерите-учредители за първоначално увеличение на капитала. На основание чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ увеличението на капитала се извършва до размера на записаните и напълно платени акции. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че бъде записана не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия.

### **2.5. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани или закупени от едно лице.**

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой, който е равен на придобитите права.

### **2.6. Условия и ред за записване, съответно покупка на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване или покупка на акциите.**

Под записване на акции по смисъла на § 1, т.10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК се разбира безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Записването на акции се извършва като за целта притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВО-БРОКЕРСКА КЪЩА“ ООД, гр. София или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба №1 от 15.09.2003 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и следва да има следното минимално съдържание:

#### **А) Физически лица**

1. имената и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;

2. емитент, ISIN код на емисия и брой на акциите, за които се отнася заявката;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

## **Б) Юридически лица**

1. фирма и уникалният клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени – съответно следните данни: фирма, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2 от т. 5 от буква А по-горе.

## **В) Чуждестранно физическо/юридическо лице**

Аналогични идентификационни данни по буква А по-горе, респ. буква Б по-горе.

Към писмената заявка се прилагат:

- (а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация на заявителите – юридически лица, издадено не по-рано от 1 (един) месец преди датата на подаване на писмената заявка;
- (б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица;
- (в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Заявките се подават при упълномощения инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София всеки работен ден в посочения срок от 9:30 до 16:30 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, инвестиционният посредник уведомява за постъпилата заявка „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София. Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация до 16:30 часа на всеки работен ден от срока на подписката, като за извършеното уведомяване до края на работния ден се съставя документ, който се заверява от лице от отдела за вътрешен контрол на инвестиционния посредник.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба №1 от 15.09.2003 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

С подписването на заявката инвеститорът поема безусловното и неотменяемо задължение за заплащане на емисионната стойност на записаните акции. Със заплащането на емисионната стойност на записаните акции се приема, че инвеститорът е изпълнил своето задължение за записване на акциите. Под заплащане на емисионната стойност се разбира заверяване на специалната набирателна сметка, открита при банката-депозитар „ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД, с титуляр „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ (по смисъла на чл. 89, ал. 1 от ЗППЦК), която ще бъде оповестена в съобщението по чл.93 от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100% от емисионната стойност на записаните акции. В случай,

че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято емисионна стойност е изцяло заплатена.

Не се удовлетворяват заявки за записване на акции, в случай, че специалната набирателна сметка бъде заверена след изтичане на крайния срок за плащане, определен в т.2.7. по-долу. Инвеститорът не може да откаже заявката си за записване на акции, освен по реда и при условията на чл. 85, ал. 3 във връзка с ал. 2 от ЗППЦК.

## **2.7. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски**

Паричните суми, съответстващи на емисионната стойност на записаните акции, се превеждат по специална набирателна сметка, открита при банката-депозитар „ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД с титуляр „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ (по смисъла на чл.89, ал.1 от ЗППЦК), която ще бъде оповестена в съобщението по чл.93 от ЗППЦК, с пълния размер на дължимите парични вноски, съответстващ на 100% от емисионната стойност на записаните акции. В случай, че сметката е заверена с по-малка сума, записването се счита извършено до размера на акцията, чиято номинална стойност е изцяло заплатена.

Крайният срок за плащане на акциите е 15:00 часа на датата на изтичане на крайния срок на подписката (т.е. изтичането на 30-ия ден от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции, който ще бъде конкретизиран в съобщението по чл.93 от ЗППЦК или следваща дата, определена от Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ по реда, предвиден за удължаване на сроковете за прехвърляне на права/записване на акции в този документ). „ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл.89, ал.2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в търговския регистър на Врачанския окръжен съд. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вносна), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума и който се предава на упълномощения инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции по т.2.2. по-горе. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката.

## **2.8. Ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях.**

- **ред, който се прилага, ако всички акции от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане** – публичното предлагане се счита за успешно приключило, когато дори да не е изтекъл обявения срок, е записан целият размер на емисията и е внесена пълната емисионна стойност на записаните акции. В случай, че всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, емитентът обявява прекратяването на подписката и уведомява КФН за

успешното приключване на подписката в срок от 3 (три) работни дни съгласно изискванията на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК и предприема необходимите действия по регистрация на емисията в „Централен депозитар” АД и „БФБ-София” АД. Заявките за записване на акции се въвеждат по реда на постъпването им в специален дневник, като се отбелязват точният час и дата на постъпване;

- **ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от емисията** – в случай, че до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички акции от увеличението на капитала, то съгласно чл. 13, ал. 8 от ЗДСИЦ капиталът на Дружеството ще се увеличи само със стойността на записаните и напълно заплатени акции. Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че бъде записана не по-малко от 1 (една) акция от новата емисия;
- **ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече акции от предлаганите; ред за удовлетворяване на заявките при конкуренция между тях.** Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл.13, ал.2 от ЗППЦК изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

## **2.9. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от продажбата на акциите**

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН за резултатите от публичното предлагане на тази емисия в срок до 3 (три) работни дни от приключване на подписката и предоставя на КФН информация относно провеждането и резултатите от подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите, както и друга информация и документи, изисквани съгласно Наредба №2.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН. В случай, че съдът откаже да впише в търговския регистър увеличението на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, то последният уведомява КФН в 7-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

## **2.10. Условия, ред и срок за получаване на записаните и закупени ценни книжа (за прехвърляне на ценните книжа по сметки в „Централен депозитар” АД на лицата, които са ги записали или закупили, или за получаване на достоверителните документи за ценните книжа)**

След вписването на увеличението на капитала в търговския регистър „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ регистрира емисията акции в „Централен депозитар” АД, след което последният издава депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях акции. След получаването им от „Централен депозитар” АД, издадените депозитарни разписки могат да бъдат получени безсрочно в офиса на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ в гр. София, ул. „Цар Самуил” № 103, ет.2, като раздаването ще започне в едноседмичен срок от издаването на депозитарни разписки. Последните ще се предават на титуляра на депозитарната разписка или на инвестиционния посредник, към когото е открита клиентската подсметка на съответния акционер или на лица, упълномощени от титуляра на депозитарната разписка с писмено нотариално заверено пълномощно.

## **2.11. Ред и срок за връщане на внесени парични средства за записаните, съответно закупени акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно**

В случай, че увеличението на капитала не приключи успешно, (не са изпълнени вписаните в документа за предлаганите акции и регистрационния документ условия)



и/или регистърният съд откаже вписване на увеличението на капитала, „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ незабавно, в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ за вписването на увеличението на капитала, уведомява КФН, „БФБ-София” АД и „Централен депозитар” АД и публикува в два централни ежедневника съобщение за това обстоятелство. Внесените суми заедно с начислените от „ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД лихви, ако има такива, ще бъдат възстановени от банката на инвеститорите, в срок до 30 (тридесет) дни от уведомяването до КФН, по посочени от тях банкови сметки или в брой на адреса на банката, съгласно представен на банката списък на лицата, записали и платили акции.

### **3. План за разпределение на акциите**

- публичното предлагане на ценни книжа на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, по смисъла на ЗППЦК, е отправено към всички индивидуални и институционални инвеститори, които равнопоставено могат да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се закупи една акция на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ по емисионна стойност.
- не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определена група 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 „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

### **4. Организиране на първичното публично предлагане**

#### **4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането**

- „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три уши” № 10;
- „ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров” № 81-83.

#### **4.2. Наименование, седалище и адрес на управление на лицата, поемащи или гарантиращи емисията ценни книжа**

Цялата емисия права се поема изцяло от избрания да обслужва увеличението на капитала инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Енос” № 2 – лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 54, ал. 1 от ЗППЦК и отговарящ на изискванията на чл. 13, ал. 3 от ЗДСИЦ, упълномощен от Съвета на директорите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ.

#### **4.3. Описание на условията на договора с инвестиционния посредник; посочване на инвестиционния посредник, който ще участва в предлагането и на количеството, което се предлага**

„ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ на цялата емисия от права, които се издават срещу всичките 150 000 (сто и петдесет хиляди) акции от увеличението на капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ.

**Съществени условия на договора, сключен между „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и инвестиционния посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София:**

**Предмет**

Съгласно посочения договор и действащото законодателство, инвестиционният посредник има следните задължения:

- да поеме цялата емисия права от Дружеството, а именно 150 000 (сто и петдесет хиляди) права, като срещу всяко закупено право може да бъде записана една акция от увеличението на капитала на Дружеството с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев;
- да извърши, организира и проведе публичното предлагане на цялата емисия права на неофициален пазар на „БФБ-София” АД на трети лица – инвеститори срещу заплащане на определена от него цена;
- да организира и осъществи процедурата по записването на акции от инвеститорите, придобили права, съгласно изискванията на действащото законодателство, Правилата на „БФБ - София” АД и „Централен депозитар” АД.
- да подпише заедно с Дружеството регистрационния документ, документа за предлаганите акции и резюмето за публичното предлагане на акциите от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството и да декларира обстоятелства, които се изискват по закон.

При изпълнението на задълженията си по договора „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София действа от името и за сметка на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ.

**Възнаграждение**

За изпълнението на задълженията си по поемане и обслужване на емисията ценни книжа „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София получава от „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ възнаграждение в размер на 2 000 (две хиляди) лева, платимо в първия работен ден след изтичане на срока за записване на акциите или след записване на пълния размер на увеличението по сметка на инвестиционния посредник.

**Отговорност при неизпълнение**

Не са предвидени специфични последици при неизпълнение на договора и в случай на такова, следва да се прилагат разпоредбите на ТЗ и Закона за задълженията и договорите.

**4.4. Описание на съществените особености на първичното публично предлагане заедно с количеството ценни книжа, с чието пласиране се ангажира инвестиционният посредник по силата на договора с Дружеството**

„ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София поема цялата емисия от права, емитирани от „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и заплаща цялата емисия права при поемането им, след което извършва тяхното пласиране. При записването на акциите „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София се задължава да положи усилия при осъществяване на борсовата продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права, като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

**5. Цена**

### **5.1. Цена, на която ще се предлагат акциите**

Акциите се предлагат по емисионна стойност, която е равна на номиналната и е в размер на 1 (един) лев за акция.

### **5.2. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции**

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „БФБ - София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със записване и закупуване на права и на акции от емисията ценни книжа на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ.

### **5.3. Критерии, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите**

Тъй като Дружеството е учредено, регистрирано и лицензирано непосредствено преди провеждане на публичното предлагане, предмет на което е този документ за предлаганите акции, същото не е реализирало печалба все още и по тази причина емисионната стойност, по която се предлагат неговите акции е равна на тяхната номинална стойност.

## **6. Приемане за търговия на регулиран пазар**

- след приключване на първичното публично предлагане на акциите, КФН вписва издадената емисия акции в регистъра по чл. 30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на „БФБ-София” АД;
- няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ и за което ще се иска приемане на „БФБ-София” АД;
- „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ не е ангажирал инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

## **7. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публичното предлагане**

Извън поемателя на емисията права – „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Енос” №2, не съществуват други, различни от него притежатели на ценни книжа, предмет на този документ за предлаганите акции. Броят на предлаганите ценни книжа е 150 000 права за записване на акции от капитала на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ.

## **8. Разходи по публичното предлагане**

### **8.1 Информация за общата стойност на комисионите, договорени с инвестиционния посредник, който ще предлага емисията акции**

За изпълнението на задълженията си по поемане и обслужване на емисията ценни книжа „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София получава от „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ възнаграждение в размер на 2 000 (две хиляди) лева, платимо в първия работен ден след изтичане на срока за записване на акциите или след записване на пълния размер на увеличението по сметка на инвестиционния посредник.

„ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София заплаща цената на правата в деня на прехвърлянето им по специална сметка, открита в „Централен депозитар” АД, сумата по която не може да се ползва до вписване на увеличението на

капитала в търговския регистър. „ПЪРВА ФИНАНСОВО-БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София заплаща цената на правата срещу представяне на договора, сключен с „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ. Сумата по предходното изречение възлиза на обща стойност от 1 500 (хиляда и петстотин) лева.

## 8.2 Разходи по публичното предлагане

Подробно описание на очакваните разходи във връзка с учредяването, съдебната регистрация и обичайната дейност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ за периода 2006-2007 г. е представено в Раздел IV (Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи), т.5.3 Д (Основни предположения на базата на които са направени прогнозите), т. 6.1 Г (Прогнозни разходи на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ за периода 2005-2006г.) и т.6.2 (Прогнозен отчет за приходите и разходите на Дружеството) от регистрационния документ. В следващата таблица са посочени по статии основните разходи във връзка с публичното предлагане на ценни книжа. Посочени са тези разходи, които се очаква да възникнат със задължителното първоначално увеличение на капитала.

Разходи за външни услуги, в т.ч.	
Възнаграждение на инвестиционния посредник	2 000 лв.
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	800 лв.
Обнародване на съобщение за увеличение на капитала в Държавен вестник	100 лв.
Разходи за такси и комисиони, в т.ч.	
Такса за издаване на удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистрация на свободен пазар на „БФБ-София” АД	50 лв.
Такса за регистриране на емисия права в „Централен депозитар” АД	500 лв.
Такса за регистриране на емисията акции в „Централен депозитар” АД	500 лв.
Такса за потвърждение на проспекта от КФН	600 лв.
Общ размер на разходите по публично предлагане	4 550 лв.

## 8.3. Разводняване (намаляване) стойността на акции

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на акция на Дружеството. Към момента на изготвяне на настоящия документ „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ не предвижда:

- емитиране на конвертируеми облигации;
- бъдещо частно пласиране на акции сред институционални инвеститори;
- издаване на акции в полза на собственици на имоти в процес на придобиване.

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 1. Съдебна регистрация на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, предмет на дейност и цели

„ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ е вписано в регистъра на търговските дружества при Врачански окръжен съд с Решение от 26.04.2006 г. по ф. д. 227/2006 г. под № 100, том 4, стр.122, БУЛСТАТ 106616726.

Предметът на дейност на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, определен на Учредителното събрание на Дружеството на 20.04.2006 г. и посочен в чл. 5 от Устава е, набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на 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/или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други търговски сделки, извън посочените в предходното изречение, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако не са позволени от ЗДСИЦ.

### **Инвестиционни цели**

Съгласно чл. 7 от Устава на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, приет на Учредителното събрание на Дружеството от 20.04.2005 г., неговите инвестиционни цели са:

- нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти;
- запазване и нарастване на пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент и увеличаване на размера му;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти посредством тяхната последваща продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на Дружеството за търговия на регулиран пазар.

Съгласно разпоредбите на чл. 8 от Устава, „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради на територията на Република България, включително, но не само:

1. имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, бизнес- и офиссгради, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
2. имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
3. имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване;
4. имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
5. селскостопанска земя;
6. земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

### **Финансови цели**

Финансовите цели за първите две години от дейността на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ са свързани с предвижданите инвестиции в периода 2006-2007 г. Целта ще бъде набиране на средства за осъществяване на инвестиционните цели и структуриране на балансиран портфейл от недвижими имоти. Посредством управление и реализация на структурирания инвестиционен портфейл, Дружеството предвижда да постигне увеличение на приходите си.

2. **Описание на законодателството на Република България, което може да засегне вноса или износа на капитал**

Съгласно действащият към момента Закон за насърчаване на инвестициите (обн. ДВ, бр. 97 от 24.10. 1997 г.), заглавието изменено бр. 37 от 04.05.2004 г., вложението в акции на търговски дружества в страната представлява чуждестранна инвестиция (§.1, т. 6, буква „а” от Допълнителните разпоредби на закона).

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 съответната териториална дирекция на НАП, че нямат просрочени задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието 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 легова 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 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 леговата 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.

Търговските банки, БНБ, „Централен депозитар” АД и инвестиционните посредници са задължени да водят регистри за всяка сделка и плащане между местно и чуждестранно лице и за всеки презграничен превод и плащане на стойност над 5 000 (пет хиляди) лева. За тази цел лицата, които извършват плащане или превод към чужбина, попълват и представят статистическа форма по образец, утвърден от БНБ.

### **3. Информация за данъците, дължими от притежателите на акции на Дружеството**

Съгласно чл. 62б от Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”), обн. ДВ, бр. 115 от 05.12.1997 г., лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък. Обект на данъчно облагане са само доходите на притежателите на ценни книжа, издавани от Дружеството.

Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са ЗКПО и Закона за облагане на доходите на физическите лица („ЗОДФЛ”), обн. ДВ, бр. 118 от 11.12. 1997 г.

### **3.1. Данъци, дължими от притежатели на акции – физически лица**

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗКПО, доходите, реализирани от дивиденди от акциите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ и ликвидационните дялове на Дружеството, получени от местни физически лица, са облагаеми и се облагат с данък, който се удържа при източника и е окончателен. Размерът на този данък е 7 % (седем на сто) и се начислява върху brutния размер на дивидентите, като се удържа от платеца на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеца на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването;

Тъй като „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ ще бъде вписано като публично дружество, по силата на чл. 12, ал. 1, т. 15 от ЗОДФЛ, доходите на физически лица от продажбата на акции на Дружеството, реализирани на регулирания български пазар на ценни книжа, не подлежат на облагане.

### **3.2. Данъци, дължими от притежатели на акции – юридически лица**

- доходите от дивиденди при разпределението на печалба на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ, получени от акционери – местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества, се облагат по реда на ЗКПО:

а) без значение 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;

- съгласно чл. 23, ал. 3, т. 3 от ЗКПО печалбата на местните юридически лица и местните неперсонифицирани дружества от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, извършени на регулиран български пазар на ценни книжа, е необлагаема. 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 финансовия резултат на Дружеството се преобразува с нея.

### **3.3. Данъци, дължими от притежатели на акции – чуждестранни лица**

Доходите от дивиденди от акциите на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ 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), освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане („СИДДО“) между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода или в друг международен акт, се съдържат различни разпоредби. Когато в СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в „Държавен вестник“, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗОДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор. Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезлите в сила СИДДО на доходите на чуждестранни лица е уредена в раздел III на глава шестнадесета от Данъчно-осигурителен процесуален кодекс. Съгласно разпоредбите на ДОПК чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната

администрация, че са налице основания за прилагането на СИДДО. Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчните органи, че:

- е местно лице на другата държава по смисъла на СИДДО;
- е притежател на дохода от източник в Република България;
- не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан;
- са изпълнени особените 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.

Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Тези обстоятелства не могат да се удостоверяват с декларации.

Данъците по т. 3.3 по-горе се удържат и внасят от „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ при изплащането им. В случай на неизпълнение на това задължение, „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ и чуждестранното лице отговарят солидарно за изплащането на данъка.

Съгласно чл. 35, ал. 5 от ЗКПО не се облагат с данък при източника на доходите от сделки с акции на „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ (което е публично дружество) и търгуеми права на акции на публични дружества, извършени на регулиран български пазар на ценни книжа. Това означава, че доходите по предходното изречение са необлагаеми за чуждестранните физически и юридически лица.

#### **4. Място и начин на запознаване на инвеститорите с регистрационния документ, документа за предлаганите акции и другите документи, към които последните препращат**

Регистрационният документ, документът за предлаганите акции, резюмето и останалите документи, към които последните препращат, ще бъдат отпечатани в достатъчен брой екземпляри и ще се разпространяват безплатно в офиса на емитента и на упълномощения инвестиционния посредник, както и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – „БФБ-София” АД:

##### **А) офиси на емитента „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ**

гр. Враца  
ул. „Христо Ботев” №20  
Телефон: (+359 92) 66 16 86, 66 18 86, 62 44 02  
Факс: (+359 92) 62 34 00  
E-mail: info@investproperty.biz

гр. София  
ул. „Цар Самуил” № 103, ет.1  
Телефон: (+359 2) 981 49 63, 983 21 81, 983 37 90  
Факс: (+359 2) 983 54 88  
E-mail: info@investproperty.biz

##### **Б) офис на инвестиционния посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД**

гр. София 1408  
ул. „Енос” № 2  
тел.: (+359 2) 810 64 00  
факс: (+359 2) 810 64 01  
E-mail: ffbh@ffbh.bg

##### **В) „Българска фондова борса - София” АД**



гр. София 1301  
ул. „Три уши” № 10  
Тел. +359 (2) 937 09 34  
Факс. +359 (2) 937 09 46

Допълнителна информация за „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ може да се получи в офисите на Дружеството в гр. Враца и гр.София, посочени по-горе, всеки работен ден от 9,30 до 16,30 ч. или на посочените по-горе телефони на емитента.

**Изготвили Документа за предлаганите акции:  
За „МАКСИМА ИНВЕСТ” ООД, гр. Враца**

---

**Иван Вълчев**

---

**Мирослава Тошкова**

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, с подписите си, положени на 16 юни 2006 г. декларират, че Документът за предлаганите акции отговаря на изискванията на закона.

**За „ИНВЕСТ ПРОПЪРТИ” АДСИЦ, гр. Враца**

---

**Мариета Минкова**  
Изпълнителен директор

**За „ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА” ООД, гр. София**

---

**Тодор Брешков**  
Управител