

**“Ти Би Ай – БАК - Недвижимата Собственост” АДСИЦ**  
**TBI-BAC Real Estate Investment Trust**

**РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**

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

*Първично публично предлагане*

**150 000 Обикновени акции**

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

---

*Инвестиционен посредник по емисията*

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**  
София 1000, ул. Дунав 5

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

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

---

*Членовете на Съвета на директорите на “Ти Би Ай – БАК - Недвижимата Собственост” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Инвестиционният посредник “Ти Би Ай Инвест” ЕАД отговаря солидарно със членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.*

**08 март 2004г.**

## **“Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ**

“Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; “секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003г. Към настоящия момент Дружеството не притежава недвижими имоти. Дружеството ще започне активна дейност след получаването на лиценз от Комисията по финансов надзор.

**Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:**

- ЗПАД “Булстрад”, гр. София;
- Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД, гр. София;
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София;
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София;
- Светослав Иванов Кьосев;
- Любомир Марков Марков.

**Банка депозитар** на Дружеството, в която е открита и набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството от първоначалното увеличение на неговия капитал, е “*Райфайзенбанк (България)*” ЕАД.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на следните **Обслужващи дружества**: “*Адрес*” ЕООД, гр. София, за обслужване на недвижими имоти; “*Аристо*” ЕООД, гр. София, за обслужване на недвижими имоти; “*Балканска Консултантска Компания*” ООД, гр. София, относно воденето на счетоводната отчетност и кореспонденцията на Дружеството.

**Инвестиционен посредник**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, акциите (и свързаните с тях права) е “*Ти Би Ай Инвест*” ЕАД, гр. София.

За консултации и анализи по финансиране, капиталова структура и инвестиционна стратегия Дружеството ще ползва услугите на членовете на Съвета на директорите инвестиционни посредници: “*Ти Би Ай Инвест*” ЕАД, гр. София; и “*Балканска Консултантска Компания-ИП*” АД, гр. София.

**Правен консултант** по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала е: “*Димитров, Чопалов и Тодорова*” ООД, гр. София.

За **одитор** на Дружеството за проверка на годишния счетоводен отчет за 2003 г. е назначено специализираното одиторско предприятие “*БДО България*” ООД.

**Отговорни за изготвянето на резюмето на проспекта са:** *Мартин Веселинов Паев, CFA*, представител на “Балканска Консултантска Компания” ООД в Съвета на директорите на Дружеството и *Емилиан Иванов Петров* - Директор Маркетинг в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД през 2003г.

**Отговорни за актуализацията на резюмето на проспекта са:** *Мартин Веселинов Паев, CFA*, представител на “Балканска Консултантска Компания” ООД в Съвета на директорите на Дружеството и *Маруся Тонева Русева* - Директор за Връзки с инвеститорите на Дружеството.

## Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия неаудитиран финансов отчет към 30 ноември 2003г. Поради кратката история на Дружеството (около 2 месеца) липсват представителни данни за приходите от основната му дейност, неговия финансов резултат (печалба/загуба), както и доход/дивидент на акция.

Активи .....	501 908 лв.,
от които:	
инвестиции в ДЦК .....	484 748 лв.;
парични средства в разплащателни с-ки в лева .	11 273 лв.;
нематериални активи .....	5 886 лв.
Нетни активи .....	500 021 лв.
Акционерен капитал .....	500 000 лв.
Брой акции .....	500 000 лв.
Балансова стойност на акция .....	1.00 лв.

## Планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на закона, като Дружеството цели да придобие статут на публично дружество и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 145 900 лв. ще бъде използвана за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството (закупуване на недвижими имоти с цел тяхното управление чрез отдаване под наем, изграждане на ново строителство и продажба).

## Рискови фактори

Инвестирането в обикновените акции на Дружеството е свързано с редица рискове: евентуално понижение на тяхната пазарна (борсова) цена; невъзможност за продажба на акциите в желания момент по справедлива стойност или последна пазарна цена; намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната и др.

Върху пазарната цена на акциите на Дружеството оказват значително влияние рисковете, характерни за инвестициите в недвижими имоти, които Дружеството ще осъществява. Тези рискове са: евентуално намаление на пазарните цени на придобитите недвижими имоти; намаление на равнището на наемите; увеличаване на цените на строителството; бавната продажба на имотите; зависимост от финансовата стабилност на наемателите; риск за определен период имотите на Дружеството да не са отдадени под наем и да не носят приходи; риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи и срокове; засилена конкуренция на пазара на недвижими имоти; непокрита от застраховка загуби и др. Налице са и специфични за Дружеството рискове, свързани с кратката му история на извършване на дейност, възможно неетично и незаконно поведение на контрагенти и др. От значение са и общите рискове като нарастване на пазарните лихвени проценти, неблагоприятни промени в данъчните и други закони, риск от забавен икономически растеж и др.

## Инвестиционни цели и ограничения

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход (от наеми и др.) при контролиране на риска, включително и чрез

инвестиране във всички основни подсектори на пазара на недвижимите имоти: новоизградени и завършени жилища, индустриални и други сгради и части от тях, земеделски и други земи и други.

В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на Дружеството за търговия на Българска фондова борса.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите критерии. Дружеството ще увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на собствения капитал от 150 милиона лева или приблизително 75 милиона евро.

### **Ликвидност и капиталови ресурси**

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизация възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на банкови кредити и облигационни емисии. Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Дружеството предвижда размерът на външното финансиране със заеман капитал да е до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общото ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

### **Основни тенденции на пазара на недвижими имоти**

Ние считаме, че е налице обща тенденция към поскъпване на недвижимите имоти в България. Въпреки реализирания през 2003 г. ръст на цените на недвижимите имоти в страната, най-вече на жилищните имоти и офисите в София и големите градове, те са все още значително по-ниски от тези в повечето Европейски държави. Очакванията за положителен икономически растеж, чуждестранни инвестиции, засилващи се интеграционни процеси, включително очакванията за присъединяване на България към Европейския Съюз през 2007г., според нас, ще продължат да влияят върху пазара на недвижими имоти по посока засилване на търсенето и покачване на цените. Увеличеното предлагане на ипотечни кредити от банките за покупка на недвижима собственост и подобряването на финансовите условия по кредитите също оказват благоприятно влияние върху тенденцията за растеж на цените. Макар и общото предлагане на офиси на пазара и в други подсектори в определени периоди да изпреварва търсенето, според нас като цяло е налице недостиг на първокласни имоти и именно те са обект на изгодна инвестиция.

Очаква се с растежа на българската икономика и търсенето на модерни складови площи да нараства. Наемните цени на първокласна складова площ в момента са наполовина на цените в Централноевропейските държави. Поради това считаме, че този подсектор от пазара на недвижими имоти предоставя едни от най-големите възможности за растеж. Относно земеделските земи, средните цени на земята (в EUR/хектар<sup>1</sup>) в някои страни от Европейския съюз многократно надвишават цените на земеделските земи в България. Това ни дава основания да очакваме, че постепенно, с увеличаване на ефективността на земеделското производство, ще се изрази тенденция към повишаване на средните цени на земеделските земи в България.

---

<sup>1</sup> 1 хектар = 10 декара

По наше мнение на този етап инвестициите в качествени недвижими имоти са печеливши, тъй като носят добра текуща доходност, а цените им разкриват значителен потенциал за растеж по посока приближаване към цените на имотите в големите градове в Централна и Източна Европа. Очакваното повишаване на цените на недвижимите имоти би се отразило положително върху стойността на притежаваните от Дружеството активи, а при тяхната последваща продажба би рефлектирало в увеличение на неговата печалба и респективно, в увеличение на размера на паричния дивидент за инвеститорите, както и върху цената на акциите на Дружеството.

### **Прогноза за икономическото и финансовото състояние и за резултатите от дейността на Дружеството до края на 2004г.**

Към края на 2003г. и 2004г. Дружеството планира да има активи и пасиви както следва:

	<b>31 Дек 2003</b> (Прогноза)	<b>31 Дек 2004г.</b> (Прогноза)
	<i>хил.лв</i>	<i>хил. лв</i>
Активи .....	501	43 491
Краткотрайни активи (пари, ценни книжа и др.) .....	494	2 125
Дълготрайни активи (недвижими имоти и др.) .....	-	41 353
Дълготрайни нематериални активи .....	7	14
Пасиви .....	501	43 491
Краткосрочни задължения .....	1	17 286
Дългосрочни задължения (към банки и др.) .....	-	5 500
Собствен капитал .....	501	20 705
Основен (акционерен) капитал и резерви .....	500	20 000
Неразпределена печалба .....	1	705

Дружеството прогнозира към 31 декември 2004г. приходи от дейността в размер на 4386 хил.лв, в т.ч. приходи от наеми – 4294 хил.лв. Оперативните разходи на Дружеството (възнаграждение на обслужващо дружество и консултанти, застраховки на имотите, данък сгради, такса смет и др.) се прогнозира в размер на 1346 хил.лв, а печалбата преди данъчно облагане – 1032 хил.лв.

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

**ЗПАД “Булстрад”**, гр. София е изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. ЗПАД “Булстрад” е с богати традиции, опит и дългогодишни лидерски позиции на българския застрахователен пазар. ЗПАД “Булстрад” се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от *Милка Велева* (родена 1956г.). Милка Велева работи от повече от 30 години в ЗПАД “Булстрад”, понастоящем е негов главен счетоводител и член на управителния съвет.

**“Балканска Консултантска Компания” ООД**, гр. София (“БКК” ООД), е изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. “БКК” ООД работи в повечето от страните на Балканския полуостров по сливания и вливания на предприятия, приватизация, проектно финансиране, капиталови пазари, управление на активи, одиторски и счетоводни услуги. “БКК” ООД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от *Мартин Паев* (роден 1975г.). Мартин Паев е старши сътрудник “Инвестиционно банкиране и развитие на бизнеса” в “БКК” ООД. Сертифициран финансов аналитик. Завършил е икономика и стопанско управление. Специализирал е в Холандия и Германия. Работил е в в ЕТЕВА България АД, инвестиционно дружество от групата на Национална Банка на Гърция и ING Barings - Франкфурт-на-Майн (Германия).

**“Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД**, гр. София (“БКК-ИП” ЕАД) е Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му, след което през 6 месеца с “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се сменя на ротационен принцип на тези длъжности. “БКК-ИП” ЕАД е инвестиционен посредник с непълен лиценз. Капиталът на “БКК-ИП” ЕАД е 100 % собственост на “Балканска Консултантска Компания” ООД. “БКК-ИП” ЕАД се

представлява в Съвета на директорите на Дружеството от изпълнителния директор *Александър Бебов*. Александър Бебов е завършил бизнес и публична администрация и международна икономика в САЩ. Работил е в Schroder Salomon Smith Barney, Лондон и JP Morgan, Лондон.

**“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**, гр. София, е Заместник-Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му (вж. по-горе) и учредител на Дружеството. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник с пълен лиценз. Неговият капитал е 100 % собственост на “Ти Би Ай Еф България” АД. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от изпълнителния му директор *Стоян Тошев* (роден 1957г.). Стоян Тошев е сертифициран финансов аналитик. Завършил е физика и е доктор по теоретична и математична физика. Член е на Надзорния съвет на ЗПАД “Булстрад”. Бил е Научен сътрудник I ст.в Българската Академия на Науките и гостуващ професор в Университета на Бордо, Франция.

**Светослав Иванов Къосев** (роден 1968г.) е независим член на Съвета на директорите. Светослав Къосев е юрист. Консултант е по приватизационни проекти.

**Любомир Марков Марков** (роден 1957г.) е независим член на Съвета на директорите. Адвокат е към Софийска адвокатска колегия.

Всички акции от учредителната емисия акции на Дружеството се притежават от членове на Съвета на директорите. Вж. таблицата по-долу.

Име	Брой акции	Процент от капитала
“Балканска Консултантска Компания” ООД	250 000	50.0 %
ЗПАД “Булстрад”	249 000	49.8 %
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	1000	0.2 %
<b>Общо</b>	<b>500 000</b>	<b>100.0 %</b>

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

Предлагани ценни книжа ..... 150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Борсова търговия ..... След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, обикновените акции на Дружеството ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.

Условия на подписката ..... Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на борсата чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и

най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД до изтичане на крайния срок за записване на акции (вж. по-долу).

Срок на подписката .....

Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник.

Борсовата продажба на права приключва в работния ден, следващ изтичането на 14 дни от началния срок (вж. горния параграф).

Записването на акции приключва в работния ден, следващ изтичането на 35 дни от началния срок за продажба на права и записване на акции.

Разходи по публичното предлагане .....

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

	лева
Възнаграждение на инвестиционния посредник ( <i>прогноза</i> ).....	3750.00
Депозиране на правата в Централния депозитар (до 187,500 броя) .....	150.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар (до 187,500 акции) .....	150.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД .....	50.00
Общо разходи .....	4100.00

### Допълнителна информация

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

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

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

**Учредяване на Дружеството. Информация за Устава.** Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 8 септември 2003г.. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

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

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни

права: допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените на общото събрание акции.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 150 000 000 лева.

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

---



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

- “Ти Би Ай – БАК - Недвижима собственост” АДСИЦ, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 937-50-67, лице за контакти: Маруся Русева – Директор за връзки с инвеститорите, от 9:00 до 18:00ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 937-50-24; лице за контакти: Весела Райкова, от 9:00 до 18:00 ч.
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София, бул. ”Ал.Стамболийски” 87, ет.1, тел. +359 (2) 981-27-24 или +359 (2) 980-39-54; лице за контакти: Мартин Паев, от 9:00 до 18:00ч.

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

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

Актуализирали Резюмето на проспекта:

---

Мартин Паев

---

Маруся Русева

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, с подписа си, положен на 08 март 2004г., декларират, че Резюмето на проспекта отговаря на изискванията на закона.

**за Дружеството:**

**за ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД:**

---

ЗПАД”Булстрад”,  
изпълнителен директор,  
чрез Милка Велева

---

Стоян Тошев,  
изпълнителен директор

---

“Балканска консултантска компания” ООД,  
изпълнителен директор,  
чрез Мартин Паев