

**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ  
ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА  
АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА  
ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ  
СЕКЮРИТИЗАЦИЯ НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

<b>ЕМИТЕНТ</b>	<b>„Булгериън инвестмънт груп” АДСИЦ, гр. София</b>
<b>БАНКА ДЕПОЗИТАР</b>	<b>„Обединена българска банка” АД, гр. София</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ЕМИ- ТЕНТА</b>	<b>“Дзи Инвест” АД, гр. София</b>
<b>ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО</b>	<b>“Итака – С” ЕООД, гр. София</b>

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Булгериън инвестмънт груп” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този документ, както и с документа за предлаганите ценни книжа преди вземането на решение за инвестиране в акциите, обект на настоящото предложение.

**Регистрационният документ е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 118-ДСИЦ/14.02.2006 г. Потвърждаването му неозначава, че КФН одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите ценни книжа, нито че носи отговорност за верността на представената в него информация.**

Със същото решение КФН издава лиценз на „Булгериън инвестмънт груп” АДСИЦ да извършва следната дейност като дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Членовете на съвета на директорите на емитента и подписалият регистрационния документ инвестиционен посредник носят солидарна отговорност за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ, съответно за част от информацията в него.

## С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

	Стр.
<b>1. Данни за членовете на съвета на директорите, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ.....</b>	5
1.1. Име и функции на членовете на съвета на директорите и прокуристите.....	5
1.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения, както и на правните консултанти по тази емисия.....	5
1.3. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на одиторите на емитента.....	6
1.4. Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ, както и декларация от същите лица.....	6
1.5. Декларация от предложителя на ценните книжа.....	6
<b>2. Основна информация за емитента.....</b>	6
2.1. Систематизирана финансова информация.....	6
2.2. Инвестиционни (включително финансови) цели и ограничения в инвестиционната политика.....	8
2.3. Планирано увеличение на капитала и други източници на финансиране.....	9
2.4. Придобити недвижими имоти.....	10
2.5. Изявление може ли дружеството да придобива нов актив или активи.....	10
2.6. Рискови фактори, специфични за емитента, и за сектора, в който той развива дейност.....	10
<b>3. Информация за емитента.....</b>	17
3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие.....	17
3.2. Преглед на направените инвестиции.....	19
3.3. Преглед на дейността на емитента.....	19
3.4. Организационна структура на емитента.....	19
3.5. Имущество, производствени единици и оборудване.....	19
<b>4. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи.....</b>	20
4.1. Резултати от дейността.....	20
4.2. Ликвидност и капиталови ресурси.....	20
4.3. Описание на развойната дейност.....	21
4.4. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в Република България.....	21
4.5. Прогнозни данни за дейността на емитента за 2006 година.....	28
4.6. Информация за разходите на емитента.....	35
<b>5. Членове на съвета на директорите и служители на емитента.....</b>	37
5.1. Данни за членовете на съвета на директорите на емитента.....	37
5.2. Информация за дейността на членовете на съвета на директорите на емитента.....	42
5.3. Информация за служителите на емитента.....	43
5.4. Информация за притежавани акции на емитента от членовете на съвета на директорите .....	43
<b>6. Акционери със значително участие. Сделки със свързани (заинтересувани) лица.....</b>	43

6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас.....	43
6.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват пряко или непряко контрол върху емитента.....	44
6.3. Данни за сделки на емитента със свързани лица.....	44
6.4. Данни за сделки със заинтересувани лица.....	45
6.5. Информация дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.....	50
<b>7. Основни партньори на емитента.....</b>	<b>50</b>
7.1. Информация за банката депозитар.....	50
7.2. Информация за обслужващото дружество.....	52
7.3. Данни за оценителите на недвижими имоти.....	57
<b>8. Финансова информация за емитента.....</b>	<b>57</b>
8.1. Годишни финансови отчети, отчети за управлението и одиторски доклади за последните 3 години.....	57
8.2. Междинни неаудирани финансови отчети за текущата година.....	57
8.3. Информация за продажби зад граница.....	57
8.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.....	57
8.5. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди.....	58
8.6. Съществените промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на съставяне на последния междинен финансов отчет.....	58
<b>9. Допълнителна информация.....</b>	<b>58</b>
9.1. Информация за акционерния капитал.....	58
9.2. Информация от устава на емитента.....	61
9.3. Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност, по който емитентът е страна, за периода от две години преди публикуването на документа.....	66
9.4. Дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.....	67
9.5. Централен ежедневник, който емитентът използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите.....	67
9.6. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация.....	67
<b>Приложение.....</b>	<b>70</b>

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ, МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ВСЕКИ РАБОТЕН ДЕН ОТ 10:00 ДО 16:00 Ч. НА:

- АДРЕСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА – „**БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП**” АДСИЦ:

1407, ГР. СОФИЯ, РАЙОН “ЛОЗЕНЕЦ”,

БУЛ. “ЧЕРНИ ВРЪХ”, № 67

ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: АСЕН РАДКОВ СТАМЕНОВ И КРАСИМИР ГЕОРГИЕВ КРЪСТЕВ

ТЕЛ.: (02) 963 31 13; 0899 10 10 66

ТЕЛЕФАКС: (02) 963 39 90

- АДРЕСА НА УПРАВЛЕНИЕ НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК – “ДЗИ ИНВЕСТ” АД:

1000, ГР. СОФИЯ, РАЙОН “СРЕДЕЦ”,

БУЛ. “ЦАР ОСВОБОДИТЕЛ”, № 6

ЛИЦА ЗА КОНТАКТ: ВЛАДИМИР ЗАХМАНОВ И ЕРНЕСТО ЕЛЕНКОВ

ТЕЛ.: (02) 981 66 57

ТЕЛЕФАКС: (02) 988 21 50

E-MAIL: ernesto@dzi.bg.

**„Булгериън инвестмънт груп” АДСИЦ ПРЕДУПРЕЖДАВА ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ, ЧЕ ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С ОПРЕДЕЛЕНИ РИСКОВЕ. СПЕЦИФИЧНИТЕ РИСКОВИ ФАКТОРИ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО, СА ОПИСАНИ В Т. 2.6 (РИСКОВИ ФАКТОРИ), СТР. 10 ОТ НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ.**

## 1. Данни за членовете на съвета на директорите, консултантите и одиторите на емитента. Отговорност за изготвяне на регистрационния документ

### 1.1. Име и функции на членовете на съвета на директорите и прокуристите

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ (Дружеството) се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от пет членове:

- “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, вписано в търговския регистър на Софийски градски съд (СГС) по ф.д. № 8050/2004 г., представлявано от Красимир Георгиев Кръстев, ЕГН 6712144042 – председател на Съвета на директорите;
- “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 12744/2001 г., представлявано от Весела Георгиева Георгиева, ЕГН 7407010456 – заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Асен Радков Стаменов, ЕГН 5805066647 - независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;
- Недялко Генов Недялков, ЕГН 4511226382 - независим член на Съвета на директорите, и
- Иван Колев Колев, ЕГН 6205317640 - независим член на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, представлявано от Весела Георгиева Георгиева, и Асен Радков Стаменов заедно и поотделно, но винаги заедно с представителя на председателя на Съвета на директорите - “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, Красимир Георгиев Кръстев.

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

### 1.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения, както и на правните консултанти по тази емисия

#### БАНКА ДЕПОЗИТАР

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА гр. София, община „Възраждане“, ул. „Света БАНКА“ АД та София, № 5

#### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ ПЪРВОНАЧАЛНОТО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

“ДЗИ ИНВЕСТ” АД гр. София, район „Средец“, бул. ”Цар Освободител”, № 6

#### ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО И ПО ЕМИСИЯТА

адвокат Янчо Димитров Трончев гр. София, ул. “Княз Ал. Батенберг“, № 10,  
адвокат Николай Ангелов Ганев ет. 2

### **1.3. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на одиторите на емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия документ не е избран одитор на Дружеството.

### **1.4. Лица, отговорни за изготвянето на регистрационния документ, както и декларация от същите лица**

Лицата, отговорни за изготвянето на настоящия документ, са както следва:

- Красимир Георгиев Кръстев, представляващ “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД - председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;
- Весела Георгиева Георгиева, представляваща “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД – заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;
- Асен Радков Стаменов - независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;
- Недялко Генев Недялков - независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, и
- Иван Колев Колев - независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

С подписите си на последната страница на настоящия документ посочените лица декларират, че при изготвянето на същия са положили необходимата грижа, и доколкото им е известно информацията, съдържаща се в него, не е невярна, подвеждаща или непълна.

### **1.5. Декларация от предложителя на ценните книжа**

С подписа си на последната страница на настоящия документ изпълнителният директор на инвестиционен посредник “ДЗИ ИНВЕСТ” АД декларира, че е солидарно отговорен с лицата по т. 1.4 за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в същия документ.

## **2. Основна информация за емитента**

### **2.1. Систематизирана финансова информация**

#### **а) приходи от основна дейност**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е новоучредено дружество и към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е извършвало основната си дейност, от която да реализира приходи.

#### **б) печалба/загуба от основна дейност**

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ няма реализирана печалба/загуба от основната си дейност.

**в) нетна печалба/загуба от дейността**

Съгласно съставения междинен финансов отчет към 30.09.2005 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е реализирало нетна загуба в размер на 1 хил. лв. Загубата е резултат на извършени разходи по регистриране на учредителната емисия акции на Дружеството в “Централен депозитар” АД.

**г) нетна печалба/загуба за периода на акция**

Съгласно съставения междинен финансов отчет към 30.09.2005 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е реализирало нетна загуба на една акция в размер на 0,002 лв.

**д) сума на активите(нетните активи)**

Съгласно съставения междинен финансов отчет към 30.09.2005 г. сумата на активите (нетните активи) на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е 499 хил. лв.

**е) акционерен капитал**

Съгласно съставения междинен финансов отчет към 30.09.2005 г. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е с основен капитал в размер на 500 хил. лв., изцяло внесен.

**ж) брой акции**

Капиталът на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е разпределен в 500 хил. броя акции, с номинална стойност 1 лев всяка акция.

**з) дивидент на акция**

Към датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е разпределяло дивидент. До края на 2005 г. се очаква посочената загуба по буква “в” да се увеличи на 5 хил. лв. (без закръгление 5 200 лв.), във връзка със заплащане на дължимите такси за издаване от КФН на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и съответно на потвърждение на проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

Предвижда се Дружеството да започне инвестиционната си дейност в началото на 2006 г. и до края на същата година да реализира печалба в размер на 1 344 хил. лв. След приспадане на загубата за 2005 г. от 5 хил. лв. ще остане печалба в размер на 1 339 хил. лв. Съгласно закона и устава на Дружеството не по-малко от 90 на сто от тази печалба (1 205

хил. лв.) следва да бъде разпределена през 2007 г. между акционерите под формата на дивиденди.

## **2.2. Инвестиционни (включително финансови) цели и ограничения в инвестиционната политика**

Инвестиционните цели на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Приоритет за Дружеството ще бъдат нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще следва инвестиционната си стратегия чрез получаване на приходи от:

- придобиването, разработването и продажбата на недвижими имоти с цел получаване на капиталова печалба;

- придобиването, разработването и експлоатацията на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход;

- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства с цел получаване на лихва.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще се стреми да осигурява ликвидност на вложените от акционерите парични средства чрез листване за търговия на акциите си на “Българска фондова борса – София” АД.

Съгласно устава “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ може да секюритизира следните видове недвижими имоти:

а) Недвижими имоти с жилищно предназначение: апартаменти, къщи, вили, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. Инвестициите в имоти с жилищно предназначение ще представляват до 70 (седемдесет) на сто от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

б) Недвижими имоти с хотелско предназначение: хотели, курортни и вилни селища, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. Инвестициите в имоти с хотелско предназначение ще бъдат лимитирани до 50 (петдесет) на сто от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

в) Недвижими имоти с търговско предназначение: магазини, складове, офис сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. Инвестициите в имоти с хотелско предназначение ще представляват до 50 (петдесет) на сто от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

г) Земеделски земи. Инвестициите в земеделски земи ще представляват до 40 (четиридесет) на сто от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

д) Недвижими имоти с промишлено предназначение: промишлени сгради, включително прилежащите към тях парцели, терени и др. Инвестициите в имоти с промишлено



предназначение ще представляват до 40 (четиридесет) на сто от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

е) Недвижими имоти със спортно-развлекателно предназначение. Инвестициите в имоти със спортно-развлекателно предназначение ще представляват до 30 (тридесет) процента от балансовата стойност на активите на Дружеството за съответната година съгласно неговия годишен финансов отчет.

В устава на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са предвидени следните възможности за инвестиране на свободните средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
- в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

### 2.3. Планирано увеличение на капитала и други източници на финансиране

Към дата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ има сключен предварителен договор за покупка на недвижим имот в района на град София, както и разработени други два проекта на ниво договаряне. След получаване на лиценз за извършване на дейност от КФН Дружеството ще закупи земята по предварителния договор и ще пристъпи към фаза 2 от проекта, а именно - строителни работи. За стартиране на следващите проекти, както и за разработване на други се планира през 2006 г. да бъде извършено увеличаване на основния капитал на Дружеството с 4,5 млн. лв.

Начален (основен) капитал (в лева)	Увеличение на капитала 2005 г. (в лева)	Увеличение на капитала 2005/2006 г. (в лева)
<b>500 000</b>	150 000	150 000
	<b>650 000</b>	4 500 000
		<b>5 150 000</b>

За осъществяване на инвестиционната си политика “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране и съобразно предвидените условия в неговия устав. При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез:

- емитиране на облигации със срок на падежа не по-дълъг от 2 години за покриване до 70 на сто от инвестиционния проект, но в размер на емисията не по-голям от 40 на сто от собствения капитал съгласно последния счетоводен баланс;

- получаване на двугодишни банкови заеми за покриване до 50 на сто от инвестиционния проект, но в размер на емисията не по-голям от 40 на сто от собствения капитал съгласно последния счетоводен баланс.

Изборът на допълнително финансиране чрез облигационни емисии и/или банкови заеми ще зависи както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост от ликвидни средства за Дружеството.

## 2.4. Придобити недвижими имоти

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е придобивало и не притежава недвижими имоти.

## 2.5. Изявление може ли дружеството да придобива нов актив или активи

Съгласно устава „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ може да придобива нов актив или активи за секюритизация с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона. Дружеството може да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти само на територията на Република България. Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, включително новоизградени и завършени жилища, индустриални и други сгради и/или обособени части от тях, земеделски и други земи, гори и др., при спазване на закона и своя устав.

По-важните критерии, които ще следва дружеството при придобиването на недвижими имоти, са, както следва:

- недвижимите имоти да не са предмет на правен спор;
- всеки имот да носи отделно право на собственост;
- имотът да дава оперативна възможност за експлоатация и/или продажба;
- имотът да бъде разположен в райони с относително висока степен на търсене и предлагане (наличие на ликвиден пазар) и/или в райони, в които пазарът не е толкова ликвиден, но има значителен потенциал за увеличаване на търсенето на подобни имоти.

## 2.6. Рискови фактори, специфични за емитента, и за сектора, в който той развива дейност

*Инвестирането в акции на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, предмет на първично публично предлагане, е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори следва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.*

*Обръщаме внимание на факта, че реалните резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от представените прогнози и очаквания вследствие на въздействието на множество фактори, включително на посочените по-долу рискови фактори.*

*Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се проявят в практиката.*

*Дейността на всяко дружество е свързана с риск определената бизнес цел да не се реализира или да бъде постигната в по-малка степен от желаното ниво. Успехът на дружеството при реализиране на целите зависи от правилната оценка на съпътстващите дейността рискове, както и на рисковете, характерни за бизнес*

климата като цяло. Анализирането и управлението на рисковите фактори е основна задача както на мениджърите на дружеството, така и на неговите акционери при избора на подходящата за тях инвестиция, оценена по степента и характера на риска.

Изборът на всяка инвестиция в акции е свързан с готовността и възможностите на акционерите да поемат рисковете по инвестицията и желаната степен на възвръщаемост. В общия случай, зависимостта е право пропорционална, т.е. високата степен на риск носи по-висока степен на възвръщаемост и обратното.

Според характера и степента на проявление една част от рисковете може да бъде предотвратена или ограничена до определена степен, докато други рискове са извън оперативните възможности на дружеството и акционерите, поради което те са действащ фактор за всяка една инвестиция.

Рисковете могат да бъдат разграничени в три основни групи: Рискове, свързани с инвестирането в акции; Специфични рискове и Общи (систематични) рискове, влияещи на дейността на дружеството

#### 2.6.1. Рискове, свързани с инвестирането в акции

Рискът от инвестирането в ценни книжа (акции) е свързан с несигурността очакваните бъдещи парични потоци да не бъдат осъществени в размера или в момента, в който те са били планирани. Направените в настоящия документ предвиждания и прогнози не са обещание за доход и представените минали данни и статистика не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството.

Благосъстоянието на акционерите и печалбите от инвестицията са в пряка зависимост от цените на акциите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ на фондовата борса. От друга страна, ценовите нива са отражение на дейността и перспективата на Дружеството, търсенето и предлагането на акции от инвеститорите, общата конюнктура на пазара на акции, алтернативните възможности за инвестиции с по-висока доходност и други. В този смисъл управлението на Дружеството ще следва политика на повишаване на нетната стойност на активите и осигуряване на висока възвръщаемост на инвестициите при възможно най-ниска степен на риск.

Акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

##### а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на акциите на цени, по-ниски от вложените в проекта средства, при което за акционерите на Дружеството би възникнала загуба. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите в ценни книжа, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

##### б) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаванто на този риск се постига с регистрирането за търговия на акциите на ликвидни пазари и наличието на голям брой акционери (участници) в търговията, както и наличието на свободни акции в миноритарни акционери.

Акциите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ ще бъдат регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД, като се предвижда увеличаване на капитала на Дружеството през 2006 г., т.е. ще бъдат предложени допълнителни акции на инвеститорите.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема, а приходите от дивиденди се облагат с данък 7 на сто при източника. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Като дружество със специална инвестиционна цел „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ ще инвестира основната част от средствата си в недвижими имоти, което обстоятелство предполага защита в голяма степен на нетната стойност на активите от инфлационните процеси. От друга страна, нетната стойност на активите е най-значимия показател, определящ цената на акциите, и съответна защита на акционерите срещу загуба на реална стойност на техните вложения в акции на Дружеството.

д) Липсата на история за дейността на Дружеството и липса на опит

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е учредено през м. март 2005 г. и към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ не е извършвало дейност. В случая рискът за инвеститорите представлява невъзможността да бъде оценена дейността на Дружеството и способността му да генерира печалба до момента. Същевременно не е извършвана търговия с акции на Дружеството, поради което няма информация за движението на техните цени и за интереса на инвеститорите към тяхната покупко-продажба.

2.6.2. Специфични рискове, свързани с дейността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) До момента Дружеството не е развивало дейност и няма бизнес опит

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е развивало дейност и няма бизнес опит, поради което няма изградена мрежа от контрагенти и не е познато в сферата на строителните услуги. Това обстоятелство може до известна степен да попречи или да отложи във времето стартирането на проекти, както и успешното приключване на вече започнати строителни операции. От друга страна, единият от учредителите на Дружеството - “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, е строителна компания, реализирала няколко мащабни строително-ремонтни проекта както в страната, така и в Румъния и Германия. Ограничаването на въздействието на този риск ще бъде постигнато именно чрез използването на опита и контактите на “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, чието име се утвърждава все повече в сферата на строителния бизнес.

б) Конкурентна среда

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ съществуват повече от десет лицензирани дружества със сходен предмет на дейност. Поради тенденцията за увеличаване на броя на тези дружества и засилване на конкуренцията в страната е възможно „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. В допълнение, развитието на строителния бизнес и търговията с недвижими имоти през последните 15 години привлича в сектора множество вече наложени и утвърдени единични фирми и организации. Освен това, за последните 5 години се очерта тенденцията за навлизане в строителния бизнес и на мощни международни строителни консорциуми, които проявяват интерес и на практика вече изпълняват строително-монтажни операции на по-мащабни обекти. Така формираните конкурентна среда и перспективи в следващите години допълнително ще затруднят организирането и изпълнението на проекти от страна на Дружеството. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвръщаемостта от инвестираните средства.

в) Ценови риск и инфлационен риск

През 2004 г. цените на недвижимите имоти са увеличени 100 на сто на годишна база, а за 9-те месеца на 2005 г. цените бележат ръст от около 40 на сто. Съществува риск през следващите години тази тенденция да се промени и цените на придобитите имоти от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да

не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

Извършените проучвания показват, че тенденцията към плавно поскъпване на недвижимите имоти в Република България, поддържана от засилващия се интерес на инвеститори и частни лица от чужбина, ще се запази и през следващите години. В допълнение, перспективата за приемане на страната ни в Европейския съюз, както и сравнителният анализ на цените на тези имоти у нас и другите европейски държави дава основание за очакване на възходящ тренд през следващите 3 - 5 години до тяхното приблизително изравняване с общото равнище на цените в Европейския съюз.

#### г) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е новоучредено дружество и няма история за дейността си. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвръщаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл, който Дружеството ще притежава. Инвестирането на понеचे от 70 на сто от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. За ограничаване на ликвидния риск „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови депозити и/или държавни ценни книжа (ДЦК). Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

Положително отражение върху кредитните отношения в страната ще има и оповестеното от международната рейтингова агенция “Стандарт енд Пуърс” на 27 октомври 2005 г. повишаване на дългосрочната оценка за ценни книжа в чужда валута на Република България от ВВВ- на ВВВ.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

#### д) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, правителството внезапно да промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към настоящия момент политическата общност в Република България е на единно мнение и следва основния политически приоритет - присъединяване на страната ни към Европейската икономическа общност. Държавата е отговорила на по-голяма част от поставените изисквания за членство, следва поетите ангажименти към Европейския съюз и се очаква да бъде дадена нота за членство през 2007 г. В представения на 25.10.2005 г. доклад от еврокомисарите се съдържат критични забележки по отношение на законодателните промени и изоставането на Република България в борбата с корупцията и организираната престъпност, но също и положителни акценти за развитието на процеса по присъединяване на страната ни към Европейския съюз. Все повече се налага изводът, че е малко вероятно присъединяването на страната ни към общността да бъде отложено, поради което не би следвало да се очакват “сътресения” както в икономическата среда за развитието на стопанските субекти, така и в политическата система.

#### е) Валутен риск

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки “Евро/Лев”, “Щатски долар/Лев” и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната. През последните години се утвърди принципът на котиране на продажни и наемни цени на имотите във валута “Евро”, към която е фиксиран българският лев в съотношение  $1 \text{ EUR} = 1.95583 \text{ лв.}$  Гаранция за този курс са установеният Валутен борд в страната и поетите ангажименти от правителството за спазване на валутната дисциплина. В допълнение, процесът на присъединяване на Република България към Европейската общност гарантира въвеждането като законно платежно средство на Еврото в икономиката ни през 2009 – 2010 година. Поради това Дружеството носи минимален валутен риск, ограничен единствено от промяна на съществуващата валутна конюнктура или от забавяне на присъединителните процеси.

#### ж) Други рискове

В дейността си „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и пр.

### 2.6.3. Общи (систематични) рискове

На общи (или т. нар. “систематични”) рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата страна.

Предстоящото интегриране на страната ни в Европейския съюз и сътрудничеството на държавните институции с Международния валутен фонд наложиха макроикономическа и политическа стабилност през последните години. Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии за членство в посочения съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, както и предстоящото приемане на Република България в Европейския паричен съюз през 2009 г., с установяване на еврото като законно парично средство у нас, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

Основни елементи за проучване и анализ на макроикономическото състояние на държавата са някои фундаментални показатели, които очертават общата рамка на икономически растеж или забавяне в исторически или в прогнозируем средносрочен и дългосрочен аспект. Данни за основните макропоказатели за Република България са представени по-долу в табличен вид.

*Макрорамка на Република България за периода 2004 – 2006 г.*

Показател	Мярка	2004 г.	Прогноза 2005 г.	Прогноза 2006 г.
БВП - текущи цени	в млн. лв.	38 008	41 202	44 905
БВП - текущи цени, структура				
Инвестиции	в %	23.5 %	24.0 %	24.0 %
Потребление	в %	86.8 %	88.1 %	87.3 %
Нетен износ	в %	-10.3 %	-12.1 %	-11. %
БВП - реален растеж	в %			
Инвестиции	в %	14.8 %	8.5 %	9.3 %
Потребление	в %	5.0 %	6.0 %	4.1 %
Износ на стоки и услуги	в %	13.1 %	10.1 %	11.7 %
Внос на стоки и услуги	в %	14.1 %	11.6 %	10.4 %



Показател	Мярка	2004 г.	Прогноза 2005 г.	Прогноза 2006 г.
Инфлация	в %			
в края на годината	в %	4.0 %	4.5 %	3.8 %
средна за периода	в %	6.1 %	4.4 %	4.3 %
БВП - дефлатор	в %	4.2 %	3.0 %	3.4 %
БВП - реален растеж	в %	5.6 %	5.2 %	5.4 %
Валутен курс				
- в края на годината	(лв. /ЩД)	1.44	1.59	1.55
- средногодишен	(лв. /ЩД)	1.73	1.56	1.55
Брутен национален доход	в млн. лв.	37 342	40 455	43 935
Брутен располагаем доход	в млн. лв.	39 079	42 366	46 298
Спестявания	в млн. лв.	6 078	6 059	7 090
Спестявания/БВП	в %	16.0 %	14.7 %	15.8 %
спестявания-инвестиции	в млн. лв.	-2 860	-3 809	-3 687
спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-7.5 %	-9.2 %	-8.2 %
Платежен баланс				
Текуща сметка	в млн. щ.д.	-1 447.1	-1 947.4	-1 885.3
(в % към БВП)		-7.4 %	-9.2 %	-8.2 %
Стоки: кредит	в млн. щ.д.	7 993.9	9 611.0	10 820.6
Стоки: дебит	в млн. щ.д.	-10711.8	-13009.8	-14496.1
Търговски баланс	в млн. щ.д.	-2 718.0	-3 398.8	-3 675.5
Финансова и капиталова сметка	в млн. щ.д.	2 707.5	2 710.4	3 149.5
в т.ч.:				
Преки чуждестранни инвестиции	в млн. щ.д.	2 114.2	1 675.9	2 066.2
Общ баланс	в млн. щ.д.	1 399.6	763.0	1 264.2
Резерви и друго финансиране	в млн. щ.д.	-1 399.6	763.0	1 264.2
Валутни резерви на БНБ	в млн. щ.д.	-1 493.4	-620.0	-942.1
Кредити от МВФ, нето	в млн. щ.д.	-29.1	-212.3	-271.8
Извънредно финансиране, нето	в млн. щ.д.	122.9	69.3	-50.3
Паричен сектор	в млн. щ.д.			
Валутен резерв	в млн. щ.д.	5 092	5 172	4 732
Внос		5.37	5.27	4.54
Банкноти и монети в обращение	в млн. лв.	4 285	4 688	4 280
Скорост на паричното обращение (БВП/МЗ)		2.28	2.18	2.08
МЗ (средно за периода)	в млн. лв.	16 573	18 886	21 777
РС и деп. на банки в управление "Емисионно"	в млн. лв.	994	1 133	1 307
Мултипликатор	коеф.	3.45	3.57	4.28

Източник: Министерство на финансите, Българска народна банка, Национален статистически институт, Агенция за икономически анализи и прогнози.

Забележка: Представените по-горе прогнозни данни за 2005 г. и 2006 г. са актуални към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ.

### 3. Информация за емитента

#### 3.1. Данни за емитента, историческа справка и развитие

##### а) наименование на емитента

Наименованието на емитента е „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, а на латиница “BULGAERIAN INVESTMENT GROUP” PLC. Изменения в наименованието на Дружеството от учредяването му до датата на изготвяне на настоящия документ не са настъпили.

**б) номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ и данъчен номер**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е вписано с Решение № 1/05.05.2005 г. на СГС в регистъра на търговските дружества по ф.д. 5209/2005 г., парт. № 93591, том 1225, рег. I, стр. 137. Идентификационният код по БУЛСТАТ на Дружеството е 131423120, а данъчният му номер – 4220097167.

**в) дата на учредяване и срок на съществуване**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

**г) държава, в която емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в Интернет (web-site)**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено в Република България, със седалище гр. София, адрес на управление: гр. София, район „Лозенец”, бул. „Черни връх”, № 67, телефон: (02) 963 31 13; 0899 10 10 66, телефакс: (02) 963 39 90. Дружеството няма електронен адрес и електронна страница в Интернет.

**д) важни събития в развитието на емитента от учредяването му до настоящия момент**

От учредяването му до датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е било преобразувано или консолидирано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпождало с активи на значителна стойност. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ няма дъщерни дружества. Срещу „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност. Промени в предмета на дейност на Дружеството (съответно, в предоставените от него услуги) не са извършвани.

**е) данни за търгови предложения**

От учредяването му до датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции към други дружества.

### 3.2. Преглед на направените инвестиции

От учредяването му до датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е инвестирало в придобиването на активи за секюритизация и не е извършвало други инвестиции, в т.ч. не е придобивало дялови участия в други дружества.

### 3.3. Преглед на дейността на емитента

#### а) предмет на дейност и основни сфери на дейност

Предметът на дейност на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

#### б) основни пазари

Недвижимите имоти, в които „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ може да инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, трябва да се намират на територията на Република България. Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало дейност по секюритизация на недвижими имоти или каквато и да било друга дейност, поради което не могат да се представят данни за неговите пазарни позиции.

#### в) данни за конкурентоспособността

Във връзка с изложената информацията по буква “б”, изречение второ не могат да се посочат данни и за конкурентоспособността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

### 3.4. Организационна структура на емитента

#### а) описание на икономическата група, ако емитентът е част от такава група

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е част от икономическа група.

#### б) данни за дъщерните дружества на емитента, ако има такива

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

### 3.5. Имущество, производствени единици и оборудване

#### а) обем, структура и динамика на дълготрайните материални активи

Към датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ не притежава дълготрайни материални активи, включително оборудване на лизинг.

**б) екологични въпроси, които биха могли да окажат влияние върху използването на активите**

Във връзка с изложената информацията по буква “а” не могат да се посочат екологични въпроси, които биха могли да окажат влияние върху използването на активите.

#### **4. Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи**

##### **4.1. Резултати от дейността**

**а) информация относно значими фактори, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на емитента**

За извършването на дейност като дружество със специална инвестиционна цел „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ следва да получи лиценз от КФН. От учредяването до датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е упражнявало предмета си на дейност, поради което не могат да бъдат представени данни за анализ.

**б) съществени изменения в приходите от основна дейност**

Към датата на изготвяне на настоящия документ, във връзка с информацията по буква “а”, „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ не е получило приходи от основна дейност, съответно няма и промяна в приходите от нея.

**в) информация за правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които биха имали съществено влияние върху дейността на емитента**

При осъществяване на предмета си на дейност като дружество със специална инвестиционна цел „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ ще бъде изложено на всички рискове, описани в т. 2.6.

##### **4.2. Ликвидност и капиталови ресурси**

Към датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ не е ползвало заеми, не е издавало облигации и няма задължения. Съгласно съставения междинен счетоводен баланс към 30.09. 2005 г. Дружеството притежава парични средства в размер на 499 хил. лв., които представляват набрания от учредителите основен капитал (в размер на 500 хил. лв.), намален с размера на извършените разходи по регистриране на учредителната емисия акции в “Централен депозитар” АД от 1 хил. лв.

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АД СИЦ бъдещата дейност ще бъде финансирана съобразно текущата и дългосрочна необходимост от ликвидни средства при спазване на оптимално ниво на съотношението Собствен капитал/(Краткосрочни и дългосрочни задължения, намалени с размера на вземанията). За обслужване на текущите плащания на Дружеството, както и за финансиране на инвестицион-

ните проекти по покупка, строеж, експлоатация и продажба на недвижими имоти ще бъдат използвани следните източници на финансови средства:

- собствен капиталов ресурс;
- емитиране на облигационни емисии;
- получаване на банкови заеми и кредитни линии;
- сключване на лизингови договори.

#### **4.3. Описание на развойната дейност**

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е извършвало развойна дейност.

#### **4.4. Основни тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти в Република България**

Българският пазар на недвижими имоти претърпява през последните 15 години съществено развитие и продължава да е един от най-динамично развиващите се пазарни сектори. Значителното нарастване на търсенето и предлагането на недвижими имоти предопределя навлизането в този сегмент на много инвеститори, строителни компании, архитектурни и проектантски бюра, посреднически агенции за недвижими имоти и др. Определящо значение в тези процеси придобива предстоящото членство на страната ни в Европейския съюз, което допълнително засилва интереса към покупка на недвижими имоти у нас на чужди инвеститори, предимно от Германия, Великобритания и Русия. От 2000 г. се забелязва тенденция към повишаване на продажните и наемните цени на имотите, обусловено както от увеличаване на търсенето, така и от подобряване на качеството на предлаганите обекти. За стабилизиране на сделките с недвижими имоти допринася и оферирането на цените в Евро, което ограничава валутния риск за участниците и спомага за навлизането на дългосрочни инвестиции в сектора на недвижимите имоти. Въпреки това, българският пазар на недвижими имоти все още може да бъде считан за недостатъчно развит, на който цените са доста по-ниски цени от средните за Европейската общност и за региона.

Значителна част от сделките с имоти се пада на тези, находящи се в столицата, големите областни центрове и градове и по Черноморието. От 2003 г. се установява нарастване на дела на новото строителство и продажбите на недвижими имоти в туристически селища и планински курорти като Банско, Пампорово и Боровец.

Представените анализ и прогнози за развитието на пазара на недвижими имоти в Република България са изготвени при отчитане на общото икономическо състояние на страната и при следните допускания:

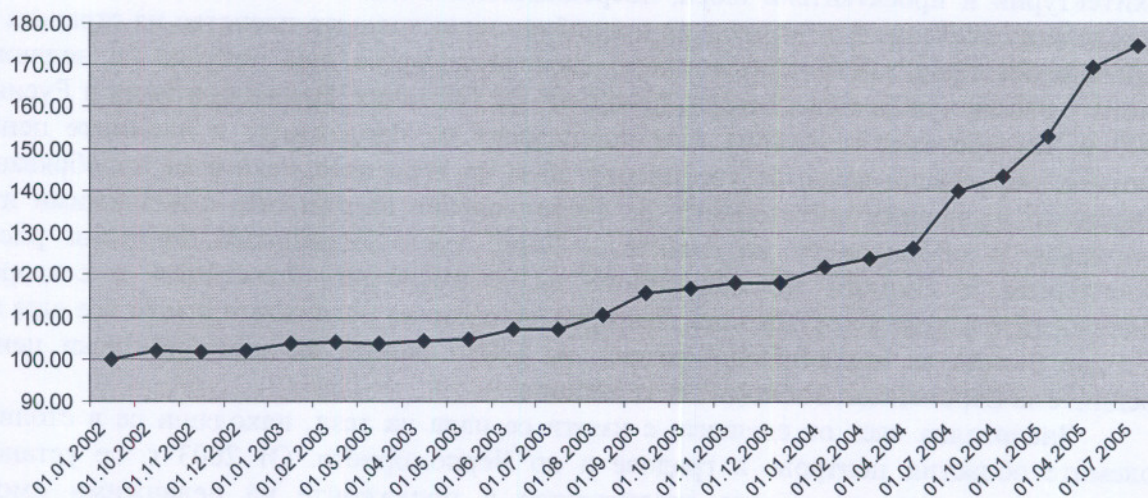
- запазване или подобряване на нивото на макроикономическите показатели, изложени в т. 2.6.3, съобразно поетите ангажименти на страната ни пред Европейската икономическа общност;
- присъединяване на Република България в Европейския съюз през 2007 г. и приемане на еврото като официално платежно средство в страната ни през 2009 г.;
- плавно увеличаване на размера на чуждестранните инвестиции в страната;
- следване на постоянна данъчната политика от законодателния орган при нормални условия за развитие на бизнес климата;
- съществуване на алтернативни форми за финансиране закупуването на недвижими имоти – дружества със специална инвестиционна цел;

- умерен темп на нарастване на интереса на предприемачите към инвестиции в сектора на недвижимите имоти при запазване на възвръщаемостта от тези инвестиции в рамките на 8 - 15 на сто годишно;

- улеснен достъп до ипотечни кредити за граждани и фирми, и др.

Поради големия брой участници в строително-предприемаческия бизнес и търговията с недвижими имоти, както и поради липсата на единна система за регистрация на сделките с тези имоти е трудно да бъдат прецизно оценени нивата и обемите на анализирания пазарен сегмент. Въпреки това от Национално сдружение “Недвижими имоти” са създадени индекси на наемните и продажните цени на недвижимите имоти в Република България – REMI-продажби и REMI-наеми. Индексите отчитат изменението на цените на сключените сделки за продажби и наеми на имоти с жилищно предназначение, офис помещения, търговски обекти и обекти с туристическо предназначение. Те се изчисляват на базата на цени от сключени сделки за продажба и наеми на ново и старо строителство, имоти от всякакъв клас и местоположение и могат да бъдат считани за относително точен индикатор за развитието на сектора. Техните стойности са представени по-долу в табличен вид.

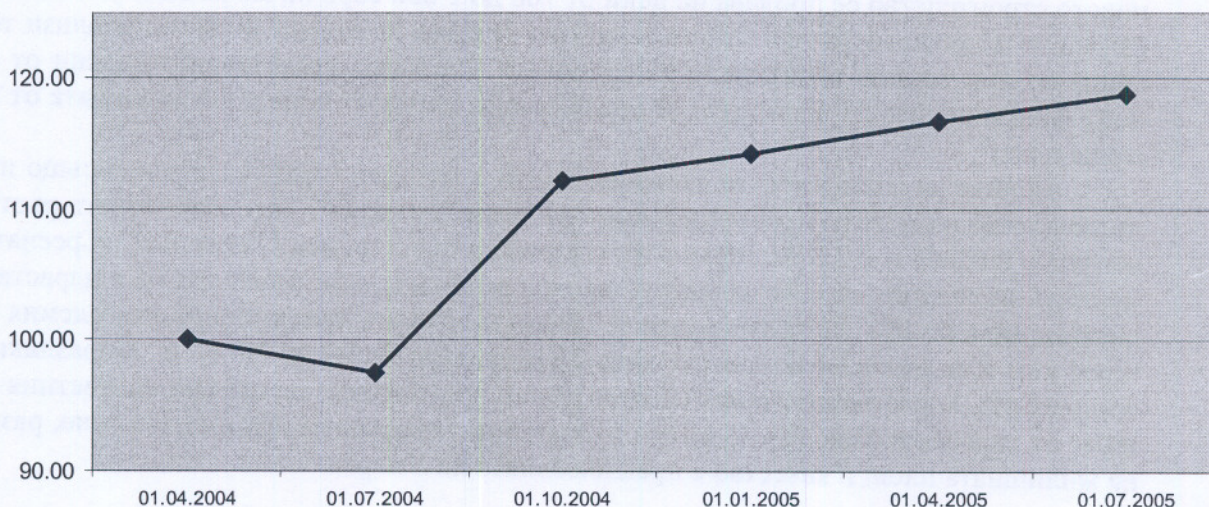
Индекс REMI-продажби



Източник: Национално сдружение “Недвижими имоти” на [www.nsnl.bg](http://www.nsnl.bg).

При индекс REMI-продажби се отчита увеличение със 74.4 пункта от датата на създаването му (01.01.2002 г.) до 01.07.2005 г., което е особено подчертано през периода 01.07.2004 – 01.07.2005 г. Прогнозите са за запазване на този тренд до достигане на приблизително изравняване на националните цени с тези, характерни за Европейския съюз и Балканския регион, след присъединението на страната ни към посочения съюз през 2007 г.

Индекс REMI-наеми



Източник: Национално сдружение "Недвижими имоти" на [www.nsnj.bg](http://www.nsnj.bg).

Индекс REMI-наеми се изчислява от м. април 2004 г. на всеки три месеца, като отразява средните цени на сключените договори за наем на недвижими имоти от всички категории. Движението на този индекс следва възходящия тренд на другия индекс (REMI-продажби), като за година и половина нараства с 18.8 на сто.

**Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение; офис сгради; търговски обекти; недвижими имоти с туристическо предназначение; и земеделски земи.**

#### **а) Сгради с жилищно предназначение**

България е една от страните в Централна и Източна Европа с най-голям процент население, притежаващо собствено жилище – над 85 на сто. Поради този факт пазарът на недвижими имоти с жилищно предназначение е един от най-развитие и с най-голям дял в сектора. Търсенето и предлагането на жилища е обусловано и от високата степен на урбанизация на населението, като тяхното търсене и покупка в столицата и големите градове от 2000 г. до 2005 г. е увеличено над 2 пъти. За посочения период се констатира тенденция към засилване на интереса за покупка на новопостроени жилища. През 2005 г. предлагането значително превишава търсенето на жилища и към момента на пазара съществува предлагане на над 1.5 млн. кв. м жилищна площ. От друга страна, продължава нарастването на проектите за ново строителство и към края на м. октомври 2005 г. виртуалният регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) отчита нови 73 000 кв. м жилищна площ в строеж. Въпреки увеличеното предлагане, тенденцията към плавно повишаване на цените на жилищата се запазва, но с по-слаби темпове. По данни на Националния статистически институт от м. октомври 2005 г. цените на жилищата в страната са нарастнали с 2.9 % в сравнение с периода април-юни от същата година, когато нарастването е с 4.3 %. Наблюдава се и значително нарастване на цените в част от районите с по-ниско ценно равнище. Ръстът при тях е значително над средния за страната, като за гр. Габрово е 14.4 %, гр. Разград 18.9 % и гр. Хасково 11,0 %. Столицата продължава да бъде

лидер в цените на недвижимите имоти с жилищно предназначение, като отчетените средни продажни цени към м. октомври 2005 г. са от 600 до 1200 евро на кв. м, докато новото строителство се продава на цени от 700 до 1 800 евро на кв. м. Консултантската фирма за недвижими имоти Collier International също поддържа в своите анализи тенденцията към плавно поскъпване на жилищата. Съгласно представените данни от същата фирма цените на жилищата от средния клас достигат цените на жилищата от високия клас.

Цените на наемите на недвижими имоти с жилищно предназначение също продължават да нарастват пропорционално на цени “продава”, като отчетеният ръст от началото на 2005 г. е 3.8 %. Логически следвайки ръста на цени “продава”, търсената в момента доходност от собствениците на отдавани под наем жилища също нараства и достига нива от 10 – 12 та сто годишно. Запазва се обаче традиционно по-големия интерес към жилищата от по-ниския клас с квадратури от 50 до 70 кв. м. За разлика от продажбите, нарастналият обем на предлагане при наемите не намира съответния интерес от търсене и едва 30 - 35 на сто от търсенето съвпада по местоположение, размер на жилищната площ и качество с предложенията на пазара.

### *б) Офис сгради*

При продажбите и отдаването под наем на офис сгради също се отчита нарастване за последните 10 години. И на този сегмент преобладаващо участие имат сделките в столицата и по-големите областни центрове като Варна, Бургас, Пловдив и Велико Търново. Значителен дял на този сегмент, в сравнение с недвижимите имоти от другите сегменти, имат чуждестранни инвеститори и строителни компании.

Въпреки голямото разнообразие на офис сгради, те могат да бъдат категоризирани в 3 основни класа. Определянето се извършва съобразно местоположението на сградата, функционалните подобрения и луксовете, които предоставя (охрана, парко места, комуникации и др.), типа и качеството на строителството. Разпределението на класовете е, както следва:

- Най-високият клас, в който попадат офис сгради с клас “А”, е с най-добър тип строителство в елитни райони. Сградите от този клас предоставят всички удобства като паркоместа, достъп до комуникации, наличие на собствена охрана, луксозен вътрешен интериор и довършителни работи на сградата. В общия случай сградите от този клас са новопостроени, но е възможно да бъдат и от старо строителство след основен ремонт на помещенията и фасадата на обекта.

- Офис сградите от клас “В” са сгради от средния ценови клас. Това са сгради с по-ниско качество на строителство и довършителни работи и предоставят само част от удобствата на сградите от клас “А”. Обикновено тези сгради не са новопостроени или са били офиси от клас “А”.

- Офис сградите от клас “С” са сгради, в които липсват удобствата и преимуществата на горните два класа, не са новопостроени, разположени са в райони с ниско търсене и в повечето случаи са били недвижими имоти с жилищно или друго предназначение, преобразувани в офис помещения. Ценовият диапазон на този клас сгради попада в най-ниските нива в случай на продажба или отдаване под наем.

Представената по-долу информация за цени “продава” и наемни цени е на базата на обобщение на средните цени на сключените сделки със сгради от всички класове.



Нарастването на предлагането на офис сгради продължава и през 2005 г., но значително изостава на фона на многократното увеличаване на търсенето в този сегмент. По анализи на Colliers International към края на м. октомври 2005 г. предлагането на офис сгради от клас “А” и клас “Б” само в столицата е 228 000 кв. м, от които около 98 000 кв. м са разположени в идеалния център. Очакванията са за постепенно увеличаване на темпа на предлагането след пускане в експлоатация на сграда 1 в “Бизнес парк София” с разгърнатата площ от 7 500 кв. м, “Ес Център” на бул. “Цариградско шосе”, с разгърнатата застроена площ 7 500 кв.м и “Порше център”, намиращ се в близост до летище “София”, с разгърнатата площ от 5 000 кв. м. Съгласно данни от виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) към настоящия момента има новостроящи се офис площи, възлизащи на 277 000 кв. м. Въпреки нарасналия обем на предлагането, се забелязва тенденция към увеличаване на дела на заетите площи и към момента те са 88 на сто в сравнение със същия период на миналата година, когато те са 83 на сто от общо предлаганите на пазара.

И при сегмента на офис сградите се наблюдава тенденция към плавно нарастване на наемните цени и на цените “продава”. Въпреки това ръстът на наемите при офис сградите значително надхвърля цените “продава”, което се дължи на няколко основни причини. На първо място, малка част от фирмите могат да си позволят покупката на офис площ, поради традиционно по-високите цени на този сегмент, и второ, относително ниската доходност от инвестиции, около 9 на сто, в този род недвижими имоти, т.е. запазване на високото ниво на съотношение цена/наем на имотите. При повишаването на наемите в столицата се отчита ръст - към момента офис площи от клас “А” се отдават при нива 13 – 18 евро, в сравнение с диапазона 10 до 14 евро от 2004 г., докато повишението при офиси от клас “Б” е на 8 - 10 евро от 6 - 9 евро през 2004 г. В резултат на това се увеличава и доходността от инвестициите в сегмента. По този показател България изпреварва страните от региона, като за 2005 г. доходността от инвестиции в офис площи в страната е средно между 10 и 12 на сто, в Будапеща – 7.5 на сто, в Прага – 6.5 на сто и във Варшава – 7.0 на сто. Тази статистика се дължи отчасти на сравнително ниските продажни цени на офиси в страната. В таблиците по-долу са представени средни цени на офиси в България и в страните от Централна и Източна Европа към края на м. септември 2005 г.

Държава	Месечен наем в евро на кв. м	Цена “продава” в евро на кв. м
София	12	1 100
Белград	22	2 000
Букурещ	16	2 000
Будапеща	13	1 200
Варшава	18	3 000
Прага	17	2 650

Източник: Colliers International.

Град	Диапазон на месечен наем в евро на кв. м	Диапазон на цени “продава” в евро на кв. м
София	8 - 23	700 – 2 000
Варна	4 - 12	700 – 1 200
Бургас	5 - 13	700 – 1 800
Пловдив	4 - 9	600 - 900

Източник: [www.Imot.bg](http://www.Imot.bg), [www.Imoti.bg](http://www.Imoti.bg), [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg).

**в) Търговски обекти**

Търсенето на търговски обекти за покупка и ползване под наем се запазва високо, което обуславя и нарастването на строителството и предлагането на такива обекти. Въпреки това търсенето на търговски обекти значително надхвърля обема на предложенията при относително плавно нарастване на цените. В случая, както и при имотите с жилищно предназначение, преобладава търсенето на по-маломерните помещения - от 50 до 100 кв. м. Постепенно нарастване на търсенето се отчита през последните месеци и при големите обекти с размери от 500 до 1 000 кв. м. Тези процеси са свързани с увеличаване обема на ново строителство на сгради с изключително търговско предназначение.

И при сградите с търговско предназначение цените варират в зависимост от района, качеството на довършителните работи, достъпа до комуникации, изложението и размера на предлаганите площи. Най-високите наеми цени са регистрирани в столицата и варират от 12 - 25 евро на кв. м при ниския клас на сградите до 120 евро на кв. м при луксозните помещения в елитни квартали. Нарастването на годишна база е в диапазона 10 - 15 на сто в сравнение с 2004 г. Същият ръст се отчита и при наемните цени в по-големите градове като Варна (с месечни наеми от 15 до 35 евро на кв. м в централните части на града) и Пловдив (със средни цени на наемите от 13 до 30 евро на кв. м). Тенденция на пазара е навлизането на все по-голям брой чуждестранни инвеститори и строителството на по-голям брой търговски и развлекателни центрове. В момента в гр. София по-големи обекти в довършителен стадий са “Мол ав София”, “Скай Сити” и “Стройтаун”.

Продажните цени на сградите с търговско предназначение също варират в широки граници. Поради подчертано търговското си значение и международния търговски панаир в града Пловдив е водещ по показателя цена “продава” за търговски площи от 4 000 евро на кв. м. В класацията следват гр. София с регистрирани сделки по цени от 400 до 3 500 евро на кв. м, гр. Варна с регистрирани сделки по средни цени в диапазона от 800 до 3 000 евро на кв. м и гр. Бургас - по цени от 700 до 2 500 евро на кв. м. Съгласно данни от виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) в този сегмент от пазара на недвижими имоти продължава да се отчита растеж - към момента в строеж са сгради с търговско предназначение в гр. София в размер на 205 000 кв. м, а в гр. Пловдив в размер на 130 000 кв. м.

В следващата таблица са представени обобщени данни на наемните и съответно на продажните цени на помещения с търговско предназначение в страната към края на м. септември 2005 г.

Град	Диапазон на месечен наем в евро на кв. м	Диапазон на цени “продава” в евро на кв. м
София	9 - 120	400 – 3 500
Варна	8 – 35	800 – 3 000
Бургас	15 - 20	700 – 2 500
Пловдив	20 - 50	1 300 – 4 000

Източник: [www.Imot.bg](http://www.Imot.bg), [www.Imoti.bg](http://www.Imoti.bg), [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg)

**г) Недвижими имоти с туристическо предназначение**

Република България е страна с дългогодишни традиции в туризма. Винаги се е придавало особено значение на туристическите и курортните обекти по Черноморието, в частност, на тези в северните райони. От 1989 г. започва динамично разви-

тие на туризма и в южните части на морската ивица на страната. Строителството и сделките с ваканционни имоти в планинските райони също се разрастват през последните години. Значението на планинските курорти като Банско, Пампорово и Боровец се запазва, но се наблюдава повишено търсене и в местностите около с. Рибарица, гр. Мелник, гр. Сандански, гр. Смолян и в други по-малки планински селища. През последните пет години значително увеличение се отбелязва при покупките на недвижими имоти в туристически селища от страна на чужденци основно от Великобритания, Русия и Германия. Според данни от виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) към края на м. октомври 2005 г. сградите в строеж в категория недвижими имоти с туристическо предназначение са с площ от 169 000 кв. м, а площта на сградите в процес на проектиране възлиза на 142 000 кв. м. От друга страна, отдаването под наем на имоти с жилищно предназначение традиционно продължава да държи относително висок дял в общия размер на туристическите обекти, което затруднява точната статистика в този сегмент. Тази тенденция се запазва главно в районите по Черноморието и в планинските райони с туристическо значение.

Въпреки това делът на новото строителство в анализирания сектор продължава да нараства и през 2005 г., като лидерството се държи от туристическите обекти с установени традиции. По данни на община Банско през предстоящия зимен сезон в този район ще бъдат открити над 100 нови хотела и обекта за настаняване на туристи, което безспорно превъзхожда статистиката в другите части на страната. Във връзка с това в посочения град и в района около него са отчетени едни от най-високите цени “продава” на кв. м – към края на м. септември 2005 г. 1 500 евро на кв. м при 1 000 евро на кв. м към края на м. юли 2004 г. В първите места на статистиката се включва и планинският курорт Пампорово с нови 10 туристически комплекса в строеж с обща разгърната площ от над 70 000 кв. м. Положително влияние върху развитието на този сегмент от пазара на недвижими имоти ще окаже и предстоящата промяна на градоустройствените планове на повечето планински селища относно новото строителство на туристически обекти.

От друга страна, е важно да се отбележи, че през 2005 г. не намалява делът на новото строителство и в черноморските курорти. По данни на виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) към края на м. октомври 2005 г. в строеж по Южното Черноморие са туристически обекти с площ над 750 000 кв. м, а по северната дъга са отчетени строежи с обща площ на туристическите обекти над 100 000 кв. м. Силно изразеният интерес към покупки в региона е основната причина за нарастването на цените “продава”, като от м. януари до края на м. септември 2005 г. те са повишени с 65 на сто. Увеличеното търсене на къщи и апартаменти в туристическите селища по Южното Черноморие през 2005 г. е обяснението и за най-високите цени, регистрирани в региона. Средните цени на недвижимите имоти по Южното Черноморие варират от 750 до 850 евро на кв. м, а на север от гр. Варна са регистрирани сделки с цени “продава” в диапазона от 600 до 700 евро на кв. м.

Обобщена статистика за средните цени “продава” на туристическите обекти в страната към края на м. септември 2005 г. е представена по-долу в табличен вид.

Селище/район	Диапазон на цени “продава” в евро на кв. м
Слънчев бряг	600 – 2 400
Несебър	550 – 1 450
Созопол	650 – 800
Приморско	650 – 1 050
Златни пясъци	800 – 1 250
Свети Константин и Елена	850 – 1 200

Банско	800 – 1 800
Пампорово	800 – 1 400
Район Варна	150 – 650
Район Бургас	550 - 800

Източник: [www.Imot.bg](http://www.Imot.bg), [www.Imoti.bg](http://www.Imoti.bg), [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg)

#### д) Земеделски земи

Пазарът на земеделски земи е един от най-слабо развитите сегменти от пазара на недвижими имоти в Република България. Въпреки процесите на комасация на земеделските земи в периода 1996 – 2000 г. все още преобладава делът на “разпокъсаните” земеделски ниви, собственост на отделни физически лица, кооперации и пр. Този факт обуславя ниския интерес към покупка на имотите със земеделско предназначение и развитието на рентниерството в страната. В резултат на това динамиката на цените на земеделските земи значително изостава от увеличението на цените при другите имоти. Важен фактор в този процес е и наличието на многократно по-голямо предлагане на земеделски земи за продажба в сравнение с търсенето на такива земи. Интерес за инвеститорите представляват основно земеделски земи в близост до райони в регулация или до по-големи магистрални пътища със значителен трафик, което позволява смяна на статута на земеделската земя и построяване на заведения, бензиностанции, мотели и други търговски обекти.

Положително влияние върху развитието на този пазарен сектор ще окаже предстоящото присъединяване на Република България в Европейската общност и включването на страната ни в Европейските фондове за подпомагане на земеделието и аграрните стопанства. От друга страна, поради високите изисквания на Европейския съюз към земеделските производители се очаква да се ограничи дейността или да се ликвидира част от функциониращите земеделски стопанства, което ще доведе до увеличаване на предлагането на земеделски земи за продажба. При това очакваните промени в данъчното третиране на земеделските земи и налагането на поземлен данък ще увеличат разходите на земеделските стопанства, което ще понижи допълнително интересът към инвестирането в този сектор.

Положителен остава фактът, че цените на земеделските земи от най-добрите категории в Република България, вариращи в границите от 120 до 150 лв. на декар през 2005 г., са многократно по-ниски от средната цена на земеделските земи в Централна и Източна Европа. От съществено значение за пазара на земеделски земи е нарастването на броя на инвеститорите в недвижими имоти, в т.ч. на дружествата със специална инвестиционна цел, което е предпоставка за увеличаване на капиталите в сектора с по-дългосрочен характер.

#### 4.5. Прогнозни данни за дейността на емитента за 2006 година

*Представените в настоящия регистрационен документ прогнози и очаквани резултати от дейността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не са гарантирани и могат съществено да се различават от бъдещото финансово състояние на Дружеството вследствие на влиянието на съпътстващи дейността рискове, както и на промяна в бизнес климата в държавата като цяло. Прогнозните разчети за печалба на Дружеството не представляват обещание за доход към потенциалните инвеститори.*

##### 4.5.1. Планове от съществено значение

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще започне да осъществява основната си дейност след получаване на лиценз от КФН. Съгласно устройствените актове Дружеството ще извършва секюритизация на недвижими имоти в страната. Във връзка с това е разработен инвестиционен проект, чиито параметри са изложени по-долу. Основната цел на този проект е да се максимизира печалбата на Дружеството и възвръщаемостта за акционерите при ниска степен на риск от инвестициите.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ предвижда да стартира инвестиционния проект в началото на 2006 г. чрез закупуване на земеделски земи до регулация в землището на кв. “Горна баня”, гр. София с обща площ 1 800 кв. м за изграждане на жилищен комплекс от еднофамилни къщи и търговски обекти. В изготвените предварителни архитектурни планове е заложено изграждането на околновръстна инфраструктура и обща разгърната застроена площ от 3 100 кв. м, в т.ч. 2500 кв. м жилищни площи и 600 кв. м площи с търговско предназначение. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ са проведени преговори със собствениците на тези земи за сключване на предварителен договор за тяхната покупка при цена 37,00 лв./кв. м. Освен това са извършени проучвания относно възможността и срока за въвеждане на парцела в регулация с оглед изпълнението на инвестиционния проект. Параметрите на инвестиционния проект са представени по-долу в табличен вид.

<b>Параметри на инвестиционен проект “Горна баня”</b>	
Местоположение на имота	кв. “Горна баня”, гр. София
Вид на имота	земеделска земя, която ще бъде включена в регулационния план
Вид на строителството	сгради с жилищно и търговско предназначение
Обща площ на парцела	1 800 кв. м
Разгърнатата застроена площ	3 100 кв. м
Себестойност на кв. м застроена площ, в т.ч. разходи по въвеждане в експлоатация, данъци и застраховки	230 евро
Средна продажна цена на кв. м	500 евро
Обща стойност на проекта	713 000 евро
Очаквани постъпления от проекта	1 550 000 евро
Дата на първи постъпления от проекта	м. август 2006 г.
Краен срок за изграждане на обекта	м. октомври 2006 г.
Очаквана възвръщаемост от инвестицията	117,4 %

Извършените проучвания на сключените сделки, търсенето и предлагането на жилищни и търговски площи в кв. “Горна баня” за последните 3 години показват тенденция към повишаване на цените на тези площи и запазване на относително голям интерес към придобиването на недвижими имоти в този район на столицата. По данни на [www.imot.bg](http://www.imot.bg), както и от текущите бюлетини и обяви през периода м. юли – м. декември 2005 г. на агенциите за недвижими имоти “Адрес”, “Борса имоти”, “Олип” и [www.imotite.com](http://www.imotite.com), сделки с недвижими имоти в кв. “Горна баня” са сключени на нива от 500 до 950 евро на кв. м застроена площ, а средните цени на предлагане на такива имоти по оферти от м. декември 2005 г. са в диапазона от 650 до 1 600 евро на кв. м застроена жилищна/търговска площ. Изложените по-горе разчети по проекта “Горна баня” и съответно данните в проектите на счетоводен баланс и на отчет за доходите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за

2006 г. в т. 4.5.2 са прогнозирани, като се предполага, че отбележната тенденция ще се запази, и отчитайки историческото движение на цените на недвижимите имоти и най-вече посочените текущи нива, в частност, долните нива на диапазоните, в които варират цените на търсенето, предлагането и сключването на сделки с тях в района към датата на изготвяне на настоящия документ. В допълнение, проектът е разработен при определени предположения и допускания, като се отчита влиянието на редица фактори, по-важните от които са, както следва:

а) запазване на макроикономическата стабилност в страната, в т.ч. на установения валутен борд и фиксиране на българския лев към еврото при ниво 1 евро = 1.95583 лева;

б) успешно приключване на първоначалното увеличаване на капитала на Дружеството в размер на 150 000 лева до края на м. февруари 2006 г.;

в) завършване до кота “корниз” на около 90 на сто от строителните работи и сключване на предварителни договори за продажба на еднофамилни къщи и търговски обекти до края на м. август 2006 г.;

г) приключване изграждането на обекта до края на м. октомври 2006 г.;

д) себестойността на строителните и довършителните работи да не надвишава 230 евро на кв. м жилищна и търговска застроена площ. Разчетите са направени при допускане на плавно поскъпване на тези работи до края на 2006 г. в границите от 10 до 15 на сто в сравнение с 2005 г.;

е) средната продажна цена на еднофамилните къщи и търговски обекти да бъде не по-ниска от 500 евро на кв. м застроена площ. Поради повишения интерес към придобиването на такива жилища в изследвания район се предвижда до 80 на сто от разгърнатата застроена площ да бъде договорена и предплатена в срока по буква “в” на посочената цена, а пълната стойност на имотите, предмет на продажба, да бъде събрана до края на 2006 г.;

ж) успешно приключване на следващо увеличаване на капитала на Дружеството в размер на 4,5 млн. лева до края на м. юли 2006 г. Планираните разходи по това увеличение възлизат на 33 200 лева. В случай на невъзможност за финансиране на проекта чрез увеличаване на капитала в посочения размер, се предвижда Дружеството да ползва банков заем за 920 000 лева с 9-месечен срок за погасяване. Извършените проучвания показват, че към датата на изготвяне на настоящия документ банките отпускат ипотечни кредити в левове при лихвен процент от 6.5 до 8,0 %.

з) разходите за оценка на имотите на Дружеството от лицензиран експерт оценител да бъдат в размер не по-висок от 700 лева;

и) държавните такси и данъци по сделки с недвижими имоти да бъдат не повече от 2.5 промила от стойността на сделката, а годишните амортизационни разходи на сградите да се запазят на ниво от 4 на сто;

к) разходите по продажбата на еднофамилните къщи и търговските обекти да бъдат не по-високи от 1,5 % от продажната цена, включващи възнаграждението на агенцията за недвижими имоти и рекламните разходи, и др.

#### **4.5.2. Прогнозни приходи и разходи и проформа баланс и отчет за доходите на дружеството за 2006 г.**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ ще извършва дейност и ще води счетоводна отчетност съгласно своите устройствените актове и действащото законодателство. Разходите са прогнозирани в съответствие с регламентираните такси, тарифи, комисиони и пр. съгласно Закона за Комисията за финансов надзор,

Правилника на “Централен депозитар” АД, Правилника на “Българска фондова борса - София” АД, изискванията на международните счетоводни стандарти и др. В случая следва да се има предвид, че представените по-долу прогнозни разчети и данни могат да се различават от резултатите, които Дружеството ще постигне.

**Прогнозни приходи и разходи на  
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за 2006 г.**

<b>РАЗХОДИ</b>	
Възнаграждение на обслужващото дружество	2 на сто от средногодишната стойност на активите + 15 на сто от печалбата преди облагането ѝ с данъци
Разходи по продажби за агенции за недвижими имоти	1,50 %
Годишно възнаграждение на съвета на директорите	9 600 лв.
Годишно възнаграждение на регистрираните одитори	1 800 лв.
Възнаграждение на оценителите на недвижими имоти	700 лв.
Годишно възнаграждение на банката депозитар	1 200 лв.
Държавни такси и данъци по сделки с недвижими имоти	2,50 о/оо
Раходи по увеличаване на капитала до 5,150 млн. лева	33 200 лв.
Годишен размер на административните разходи	4 500 лв.
Годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор от КФН	1 080 лв.
Годишна такса за поддържане на емисии на "БФБ-София" АД	500 лв.
Общо строителни и довършителни разходи при 230 евро на кв. м (1 евро = 1,95583 лв.)	1 394 500 лв.
Разходи за застраховки на база стойността на имота след въвеждането му в експлоатация	0,50 %
Амортизационни отчисления по сграден фонд като % от стойността на актива	4,00 %
Други разходи	500 лв.
<b>ПРИХОДИ</b>	
Общо приходи от продажби по проекта при средна продажна цена 500 евро на кв. м (1 евро = 1,95583 лв.)	3 031 500 лв.
Лихвен процент по паричните средства на депозити	1,30 %

Проектите на счетоводен баланс и отчет за доходите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за 2006 г. са изготвени в съответствие със законовите изисквания за разпределяне минимум 90 на сто от годишната печалба под формата на дивидент. Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък, поради което не са предвидени разходи за данъци. Освен това, в случая е направено допускането, че разходите за амортизационни отчисления се начисляват в края на периода, а останалите разходи и приходите се начисляват в момента на тяхното извършване.

**Проформа отчет за доходите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП”  
АДСИЦ за 2006 г.**

ПРИХОДИ		РАЗХОДИ	
	хил. лв.		хил. лв.
<b>А. Приходи от дейността</b>		<b>А. Разходи за дейността</b>	
<i>I. Нетни приходи от продажба на:</i>		<i>I. Разходи по икономически елементи</i>	
1. Продукция	3032	1. Разходи за материали	0
<b>Общо за група I:</b>	<b>3 032</b>	2. Разходи за амортизации	12
<i>II. Приходи от финансиране</i>	0	3. Административни разходи	5
<i>III. Финансови приходи</i>		4. Разходи за външни услуги, в т.ч.:	244
1. Приходи от лихви	1	4.1. Възнаграждение на банката депозитар	1
<b>Общо за група III:</b>	<b>1</b>	4.2. Възнаграждение на обслужващото дружество	192
<b>Б. Общо приходи от дейността (I+II+III):</b>	<b>3 033</b>	4.3. Възнаграждение на агенции за недвижими имоти	46
<b>В. Загуба от дейността</b>	<b>0</b>	4.4. Възнаграждение на регистрираните одитори	2
<i>IV. Извънредни приходи</i>	0	4.5. Възнаграждение на оценителите	1
<b>Г. Общо приходи (Б+IV):</b>	<b>3 033</b>	4.6. Такса за КФН	1
<b>Д. Счетоводна загуба (общо разходи - общо приходи)</b>	<b>0</b>	4.7. Такса за “БФБ-София” АД	1
<b>Е. Нетна загуба за периода</b>	<b>0</b>	5. Разходи за възнаграждения	22
<b>Всичко (Г+Е):</b>	<b>3 033</b>	6. Разходи за осигуровки	8
		7. Други	4
		<b>Общо за група I:</b>	<b>295</b>
		<i>II. Суми с корективен характер</i>	
		Балансова стойност на продадени активи - земя	67
		Балансова стойност на продадени активи - сгради (вкл. в строеж)	1 327
		<b>Общо за група II:</b>	<b>1 394</b>
		<i>III. Финансови разходи</i>	0
		<b>Б. Общо разходи за дейността (I+II+III):</b>	<b>1 689</b>
		<b>В. Печалба от дейността</b>	<b>1 344</b>
		<i>IV. Извънредни разходи</i>	
		<b>Г. Общо разходи (Б+IV):</b>	<b>1 689</b>
		<b>Д. Счетоводна печалба (общо приходи - общо разходи)</b>	<b>1 344</b>
		<i>V. Разходи за данъци</i>	0
		<b>Е. Нетна печалба за периода (Д-V)</b>	<b>1 344</b>
		<b>Всичко (Г+V+E)</b>	<b>3 033</b>

**Проформа счетоводен баланс на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП”  
АДСИЦ към 31.12.2006 г.**

АКТИВИ		СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	
Раздели, групи, статии	хил. лв.	Раздели, групи, статии	хил. лв.
А. Нетекущи (дълготрайни) активи		А. Собствен капитал	



I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	
1. Земи (терени)	0
2. Сгради и конструкции	0
3. Разходи за придобиване на дълготрайни материални активи	6
<b>Общо за група I:</b>	<b>6</b>
II. Нематериални активи	0
III. Търговска репутация	0
IV. Финансови активи	570
V. Разходи за бъдещи периоди	0
<b>Общо за раздел “А”:</b>	<b>576</b>
Б. Текущи (краткотрайни) активи	
I. Материални запаси	0
II. Търговски и други вземания	0
III. Финансови активи	0
IV. Парични средства	5 913
V. Разходи за бъдещи периоди	0
<b>Общо за раздел “Б”:</b>	<b>5 913</b>
<b>Общо активи (“А”+“Б”):</b>	<b>6 489</b>

I. Основен капитал	
1. Записан и внесен капитал	5 150
<b>Общо за група I:</b>	<b>5 150</b>
II. Резерви	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>
III. Финансов резултат	
1. Натрупана печалба (загуба), в т.ч.:	(5)
неразпределена печалба	0
непокрита загуба	(5)
2. Текуща печалба	1 344
3. Текуща загуба	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>1 339</b>
<b>Общо за раздел “А”:</b>	<b>6 489</b>
Б. Нетекущи (дългосрочни) пасиви	
I. Търговски и други задължения	0
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0
<b>Общо за раздел “Б”:</b>	<b>0</b>
В. Текущи (краткосрочни) пасиви	
I. Търговски и други задължения	0
II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня	0
<b>Общо за раздел “В”:</b>	<b>0</b>
<b>Собствен капитал и пасиви (“А”+“Б”+“В”):</b>	<b>6 489</b>

**Забележка:** Посочената сума по статията “Парични средства” в размер на 5 913 хил. лв. представлява парични средства по депозити и банкови сметки, които се планира да бъдат получени от продажбите на еднофамилните къщи и търговските обекти. В зависимост от перспективите за започване на нов/и инвестиционен/ни проект/и през 2006 г., свободните парични ресурси на Дружеството ще бъдат инвестирани в тях. Поради това е възможно сумата по тази статия значително да се различава по размер от изчислената съгласно настоящия проект на счетоводен баланс.

Посочената в проекта на отчет за доходите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за 2006 г. маса на нетна печалба в размер на 1 344 хил. лв. е прогнозирана при предвидени приходи и разходи за дейността в размер съответно на 3 033 хил. лв. и на 1 689 хил. лв., и липса на подоходно облагане. В конкретен план, прогнозата за печалбата е направена въз основа на разчетите, които са посочени в таблицата, съдържаща прогнозните приходи и разходи на Дружеството за 2006 г.

По-голямата част от приходите (99,97 %) на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за 2006 г. са калкулирани от очакваното реализиране на проект “Горна баня”, а останалата част от тях (0,03 %) – от лихви по парични средства на депозити. Съгласно заложените параметри на проекта себестойността на кв. м застроена площ, в т.ч. разходите по въвеждане в експлоатация, данъци и застраховки, е 230 евро или 450 лв. Въз основа на извършените проучвания на сключени сделки, търсенето и предлагането на жилищни и търговски площи в кв. “Горна баня” (вж. т. 4.5.1) продажната цена на еднофамилните къщи и търговските обекти, включени в

проекта, се очаква да достигне средно 500 евро или 978 лв. на кв. м застроена площ. Следователно, очакваните постъпления от продажбата на целия жилищен комплекс с разгърнатата застроена площ от 3 100 кв. м до края на 2006 г., намалени с предвидените разходи за неговото построяване (в размер на 1 394 хил. лв.), възлизат на 1 638 хил. лв. Освен тези преки разходи за проекта, за осъществяване на дейността на Дружеството през 2006 г. са предвидени още 295 хил. лв. разходи (т. нар. “разходи по икономически елементи”), сред които 82,71 % заемат разходите за външни услуги - възнаграждения за банката депозитар, обслужващото дружество, агенции за недвижими имоти, регистрираните одитори, оценителите на недвижими имоти, такси за КФН, “БФБ-София” АД и др. В резултат на това, се очаква нетната печалба от дейността на Дружеството за 2006 г. да бъде в размер на 1 344 хил. лв.

#### **4.5.3. Основни фактори, които биха могли да повлияят върху реализирането на прогнозите**

##### **а) фактори, върху които съветът на директорите на Дружеството може да оказва влияние**

По-важните фактори, върху които съветът на директорите на Дружеството може да оказва влияние, са:

- промяна в инвестиционната политика и поставените задачи за текущата и следващата финансова година;
- управление на ликвидността на дружеството;
- реализиране на по-висока/по-ниска доходност от инвестициите чрез постигане на по-изгодни за дружеството договорености;
- внасяне на предложения за промени в устава, и др.

##### **б) фактори, които са изключително извън контрола на Дружеството**

В тази група от фактори се включват действията или бездействието на трети лица извън Дружеството. Подробно описание на рисковете и на факторите от съществено значение, които са извън прекия контрол на съвета на директорите, е представено в т. 2.6. Като по-важни такива фактори могат да се посочат следните:

- издаване на лиценз от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел;
- запазване на макроикономическата стабилност и приемане на Република България в Европейския съюз, в т.ч. приемане на еврото като законно платежно средство в страната ни;
- засилване на публичния интерес към инвестиции в дружества със специална инвестиционна цел;
- плавно поскъпване на недвижимите имоти в страната при нарастване или запазване на интереса към инвестиции в сектора от страна на чуждестранни лица;
- промени в нормативната уредба, свързана с дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, данъчното облагане, строителните норми и др.

**С подписите си на последната страница на настоящия регистрационен документ Съветът на директорите декларира, че прогнозите са надлежно изготвени на базата на представените по-горе предположения, и че счетоводството ще се води в съответствие със счетоводната политика на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ и действащото счетоводно законодателство.**

#### **4.6. Информация за разходите на емитента**

##### **а) максимално допустим размер на разходите за управление като съотношение към стойността на активите по баланса на дружеството**

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ максималният размер на всички разходи за управление и обслужване, в т.ч. разходите за възнаграждения на членовете на съвета на директорите, обслужващите дружества, регистрирания одитор, оценителите и банката депозитар, не могат да надхвърлят 15 на сто от средната годишна стойност на активите по счетоводния баланс на Дружеството.

##### **б) метод за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите на дружеството и на обслужващите дружества**

###### **аа) на членовете на съвета на директорите на дружеството**

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ месечното възнаграждение на всеки член на съвета на директорите не може да надвишава 5 пъти размера на минималната работна заплата за страната. Освен месечното възнаграждение по предходното изречение председателят и заместник-председателят на съвета на директорите и/или двата изпълнителни директори могат да получават и допълнително годишно възнаграждение (тантиеми) в общ размер не повече от 0,5 на сто от средната годишна стойност на активите по счетоводния баланс на Дружеството. Конкретният размер на посочените възнаграждения се определя от общото събрание на акционерите на Дружеството.

На учредителното събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са определени възнаграждения на членовете на съвета на директорите за 2005 г., както следва:

- месечно възнаграждение на всеки член в размер на 5 пъти размера на минималната работна заплата за страната, което да се изплаща ежемесечно;
- допълнително годишно възнаграждение (тантиеми) на председателя и заместник-председателя на съвета на директорите и/или на двата изпълнителни директори в общ размер на 0,5 на сто от средната годишна стойност на активите по счетоводния баланс, което да се изплати в срок до пет работни дни след датата на одитиране на годишния финансов отчет на Дружеството.

###### **бб) на обслужващите дружества**

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ размерът на възнагражденията на обслужващите дружества следва да бъде определян в съответствие с характера и обема на възложената им работа и пазарните условия в страната при спазване на разпоредбата, че максималният размер на всички разходи за управление и обслужване не могат да надхвърлят 15 на сто от средната годишна стойност на активите по счетоводния баланс на Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е сключило договор с едно обслужващо дружество – “ИТАКА - С” ЕООД, гр. София. Съгласно този договор възнаграждението на обслужващото дружество се определя, както следва:

- за предоставяне на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия и съответно за водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ;

- тримесечно възнаграждение в размер на 0,5 на сто от средната стойност на активите на Дружеството за съответното тримесечие;

- допълнително годишно възнаграждение, в размер на 15 на сто от печалбата на Дружеството преди облагането ѝ с данъци;

- за обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, придобити от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, извършване на строжежи и подобрения в тях, както и на други необходими дейности, възнаграждението се определя в отделно споразумение между страните в съответствие с характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

В случай че изплащането на договорените възнаграждения в техния пълен размер води до нарушаване на максималния размер на разходите за управление като съотношение към стойността на активите по счетоводния баланс, определен в устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, на обслужващото дружество се изплаща възнаграждение до максимално допустимия размер, а върху остатъка от дължимото възнаграждение се начислява лихва в размер на основния лихвен процент. Остатъкът от дължимото възнаграждение, заедно с начислената лихва, се заплащат заедно със същото по вид дължимо възнаграждение за следващия период.

Обслужващо дружество няма право да прихваща срещу своето възнаграждение парични средства на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ.

**в) данни за разходите на дружеството от учредяването му до настоящия момент**

По решение на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ членовете му няма да получават определеното им месечното възнаграждение за 2005 г., съгласно договорите за възлагане на управлението, сключени с Дружеството. Всички разходи по учредяване на Дружеството са извършени за сметка на учредителите. Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е извършвало други разходи, освен разходите по регистриране на уредителната емисия акции в “Централен депозитар” АД и за плащане на дължимите такси за издаване от КФН на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и съответно на потвърждение на проспект за публично предлагане на ценни книжа. Сумата на тези разходи възлиза общо на 5 хил. лв. (без закръгление 5 200 лв.).

**г) допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация**

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството не е извършвало допълнителни инвестиции или разходи във връзка с изграждане и въвеждане в експлоатация на активи.

## 5. Членове на съвета на директорите и служители на емитента

### 5.1. Данни за членовете на съвета на директорите на емитента

За членове на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са избрани пет лица. Съгласно изискванията на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) три от петте лица – Недялко Генов Недялков, Асен Радков Стаменов и Иван Колев Колев, са избрани като независими членове на съвета, което означава, че те не са:

- а) служители в Дружеството;
- б) акционери, които притежават пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям дял от гласовете в общото събрание или не са свързани с Дружеството лица;
- в) лица, които са в трайни търговски отношения с Дружеството;
- г) членове на управителен или контролен орган, прокуристи или служители на търговско дружество или друго юридическо лице по букви “б” и “в”;
- д) свързани лица с друг член на съвета на директорите на Дружеството.

Останалите две лица, избрани за членове на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, са дружества, притежаващи 90 на сто от капитала на емитента.

#### 5.1.1. “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД - председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

Седалище и адрес на управление	1704, гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19
Предмет на дейност	комплексно строителство, сделки с недвижими имоти, предприемаческа дейност, производство на стоки с цел продажба, транспортна, спедиционна, складова, лизингова, консултантска, проектантска, внедрителска и външнотърговска дейност, представителство и агентство на лица и фирми в страната и в чужбина, посредническа и комисионна дейност, инженеринг, маркетинг, реклама и дизайн, както и всяка друга дейност, за която няма изрична законова забрана
Съдебна регистрация	вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 8050/2004 г., парт. № 85755, том 1061, рег. I, стр. 17
Код по БУЛСТАТ	131279983
Данъчен номер	22201158813
Управител	Красимир Георгиев Кръстев, ЕГН 6712144042

При изпълнение на задълженията му като председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД се представлява от Красимир Георгиев Кръстев.

Данни за Красимир Георгиев Кръстев

а) данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Кръстев:

- е едноличен собственик и управител на: “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 8050/2004 г., парт. № 85755, том 1061, рег. I, стр. 17, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19; “СК-КРЪСТЕВ” ЕООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 7452/1998 г., парт. № 47149, том 514, рег. I, стр. 162, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19; и собственик на ЕТ “Красимир Кръстев”;

- е съдружник и управител на: “КК ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 3284/2004 г., парт. № 83075, том 1008, рег. I, стр. 38, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19; и “ОЗОН ГРУП” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 3391/2004 г., парт. № 83062, том 1008, рег. I, стр. 11, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19;

- е съдружник в: “КНИХТ” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 3731/2003 г., парт. № 75518, том 884, рег. I, стр. 170, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучър”, № 51, ет. 19; и “АЛФА-МАТ” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 12474/1996 г., парт. № 67931, том 782, рег. I, стр. 176, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Средец”, бул. “Стефан Караджа”, № 12;

- не участва в търговски дружества като съдружник с неограничена отговорност.

б) образование и относим професионален опит

Образование	висше, строителен инженер по специалността “Промишлено и гражданско строителство - конструкции”, във Висшия институт по архитектура и строителство, гр. София, Диплома Серия 92, № 000314/1993 г.
Професионален опит	от 2004 г. и към настоящия момент е управител на “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, гр. София, “КК ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, гр. София и “ОЗОН ГРУП” ООД, гр. София; от 1998 г. и към настоящия момент е управител на “СК-КРЪСТЕВ” ЕООД, гр. София

в) г-н Кръстев не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в други дружества през последните 5 години освен в посочените погоре

г) на г-н Кръстев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му

**5.1.2. “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД – заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ**

Седалище и адрес на управление	1612, гр. София, район “Красно село”, бул. “Цар Борис III”, № 41
Предмет на дейност	застраховане – застрахователни сделки по следните видове застраховки: застраховка “злополука”; застраховка “заболяване”; застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; застраховка на релсови превозни средства; застраховка на летателни апарати; застраховка на плавателни съдове; застраховка на товари по време на превоз; застраховка “пожар” и “природни бедствия”; застраховка “щети на имущество”; застраховка “гражданска отговорност”, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства; застраховка “гражданска отговорност”, свързана с притежаването и използването на летателни апарати; застраховка “гражданска отговорност”, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка “обща гражданска отговорност”; застраховка на кредити; застраховка на гаранции; застраховка на разни финансови загуби; застраховка на правни разноски (правна защита), помощ при пътуване
Съдебна регистрация	вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 12744/2001 г., парт. № 67131, том 770, рег. I, стр. 172
Код по БУЛСТАТ	121130788
Данъчен номер	2220076612
Изпълнителен директор	Стефан Христов Софийски, ЕГН 7212306661

При изпълнение на задълженията ѝ като заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД се представлява от Весела Георгиева Георгиева, ЕГН 7407010456.

**Данни за Весела Георгиева Георгиева**

а) данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-жа Георгиева: е член на управителния съвет на Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД; не участва в търговски дружества като съдружник с неограничена отговорност.

## б) образование и относим професионален опит

Образование	висше икономическо образование, специалност “Финанси” в Университета за национално и световно стопанство, гр. София, Диплома № 409/16.03.1998 г.
Професионален опит	от началото на 2004 г. и към настоящия момент е член на управителния съвет на Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД от 2000 г. до 2004 г. е била специалист по застраховане в “ЗК СПАРТАК” АД и съответно “ЗК ЛЕВСКИ СПАРТАК” АД

в) г-жа Георгиева не е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в други дружества през последните 5 години освен в посоченото по-горе

г) на г-жа Георгиева не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността ѝ

### 5.1.3. Асен Радков Стаменов, ЕГН 5805066647 - независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ

а) данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Стаменов:

- е съдружник и управител на “ТОРА БГ” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 8774/2003 г., парт. № 78174, т. 925, рег. I, стр. 119, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Черни връх”, № 67;
- е съдружник в “ХЕЛП 2001” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 11465/2000 г., парт. № 58234, т. 643, рег. I, стр. 116, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Бигла”, № 33, вх. А;
- не участва в търговски дружества като съдружник с неограничена отговорност.

## б) образование и относим професионален опит

Образование	висше икономическо образование, специалност “Икономика и организация на вътрешната търговия” във Висшия икономически институт “Карл Маркс”, гр. София, Диплома Серия А 86, № 009696/1987 г.
Професионален опит	от м. август 2003 г. и към настоящия момент е управител на “ТОРА БГ” ООД през последните 5 години е бил икономически консултант в “ХЕЛП 2001” ООД



в) г-н Стаменов не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в други дружества през последните 5 години освен в посочените по-горе

г) на г-н Стаменов не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му

#### **5.1.4. Недялко Генов Недялков, ЕГН 4511226382 - независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ**

а) данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Недялков е собственик на ЕТ “ЕДА – Недялко Недялков”; не участва в търговски дружества като съдружник с неограничена отговорност.

б) образование и относим професионален опит

Образование	висше, инженер – обогатител, специалност “Обогатяване на полезните изкопаеми” във Висшия минно-геоложки институт, гр. София, Диплома Серия Аб, № 012098/1973 г.
Професионален опит	през последните пет години и към настоящия момент е управител на ЕТ “ЕДА – Недялко Недялков”

в) г-н Недялков не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в търговски дружества през последните 5 години

г) на г-н Недялков не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му

#### **5.1.5. Иван Колев Колев, ЕГН 6205317640 - независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ**

а) данни за извършвана извън емитента дейност, включително участие в други дружества като член на управителни или контролни органи, прокурист, висш ръководен състав, съдружник с неограничена отговорност

Към настоящия момент г-н Колев:

- е член на съвета на директорите на “АВТОМАГИСТРАЛИ” ЕАД, регистрирано от СГС по ф.д. № 13563/1994 г., парт. № 605, т. 11, стр. 138, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Красно село”, ул. “Тунджа”, № 12А;

- не участва в търговски дружества като съдружник с неограничена отговорност.

б) образование и относим професионален опит

Образование	висше юридическо образование, специалност “Право” в Юридическия факултет на СУ “Климент Охридски”, гр. София, Диплома, № 104890/1987 г.
Професионален опит	от началото на 2004 и към настоящия момент е член на съвета на директорите на “АВТОМАГИСТРАЛИ” ЕАД, гр. София през последните 5 години е бил началник управление “Правно” в “Токуда банк” АД и “ЦКБ” АД, и директор на Дирекция “Правна” в ТБ “БИОХИМ” АД

в) г-н Колев не е бил член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник в други дружества през последните 5 години освен в посоченото по-горе

г) на г-н Колев не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността му

## **5.2. Информация за дейността на членовете на съвета на директорите на емитента**

**а) дата на изтичане на срока на текущите договори с членовете на съвета на директорите, както и периода, през който те са заемали длъжността**

Всички членове на съвета на директорите са избрани с решение по т. 5 от Протокол от учредителното събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, проведено на 10.03.2005 г. Съгласно изискванията на чл. 233, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ) членовете на първия съвет на директорите на Дружеството са определени за срок от три години. В съответствие с това отношенията между Дружеството и избраните членове на съвета на директорите са уредени с договори за възлагане на управлението, сключени на 15.04.2005 г. за срок от три години. Датата на изтичане на срока на тези договори е 15.04.2008 г.

**б) данни от договорите за управление с емитента относно компенсациите, които членовете на съвета на директорите биха получили при прекратяване на договорите им**

В договорите за възлагане на управлението по буква “а” не са предвидени компенсации за членовете на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, в случай на тяхното прекратяване.

**в) възнаграждения на всеки от членовете на съвета на директорите за последната финансова година, изплатени от емитента**

БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г., поради което няма данни за изплатени от него възнаграждения на членовете на съвета на директорите за 2004 г.

### **5.3. Информация за служителите на емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия документ в “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

Съгласно изискванията на чл. 116г от ЗППЦК съветът на директорите на Дружеството ще назначи по трудов договор директор за връзки с инвеститорите, който ще изпълнява определените в същия закон задължения и ще се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание. Други служители по трудов договор не се предвижда да бъдат назначавани в Дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия документ не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

### **5.4. Информация за притежавани акции на емитента от членовете на съвета на директорите**

Председателят на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ - “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, притежава пряко 250 000 (двеста и петдесет хиляди) броя акции, което представлява 50 (петдесет) на сто от капитала на Дружеството.

Заместник-председателят на съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ - “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, притежава пряко 200 000 (двеста хиляди) броя акции, което представлява 40 (четиридесет) на сто от капитала на Дружеството.

Другите трима членове на съвета на директорите не притежават акции от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е предоставяло на членовете на съвета на директорите опции върху свои акции.

## **6. Акционери със значително участие. Сделки със свързани (заинтересувани) лица**

### **6.1. Данни за акционерите, притежавачи над 5 на сто от акциите с право на глас**

Лицата, които притежават над 5 на сто от акциите с право на глас в общото събрание на акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, са:

а) “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, гр. София, район “Лозенец”, бул. “Джеймс Баучер”, № 51, ет. 19 - притежава пряко 250 000 (двеста и петдесет хиляди) броя акции, което представлява 50 (петдесет) на сто от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;

б) “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, гр. София, район “Красно село”, бул. “Цар Борис III”, № 41, институционален инвеститор по смисъла на § 1, т. 1, б. “в” от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК - притежава пряко 200 000

(двеста хиляди) броя акции, което представлява 40 (четиридесет) на сто от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;

в) “АТЛАС” ЕООД, гр. София, район “Триадица”, бул. “Арсеналски”, № 4 - притежава пряко 50 000 (петдесет хиляди) броя акции, което представлява 10 (десет) на сто от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

От учредяването на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия документ не е настъпила промяна в броя на притежаваните акции от акционерите по букви “а” – в”.

### **6.2. Данни за лицето/лицата, които упражняват пряко или непряко контрол върху емитента**

Лице ще упражнява контрол върху „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, по смисъла на настоящия документ съгласно § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, когато същото:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на емитента; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на съвета на директорите на емитента, или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма данни за лице, което да може да упражнява пряко или непряко контрол върху „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

### **6.3. Данни за сделки на емитента със свързани лица**

“Свързани лица” с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, по смисъла на настоящия документ съгласно т. Б. 6.3.2 от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 от Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), са:

а) лицата, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента;

б) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на съвета на директорите, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента, и

в) дружествата, контролирани от лицата по букви "а" и "б" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние.

От учредяването му до датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:

- не е сключвало сделки със свързани лица, както и сделки, които са необичайни по вид и/или условия;

- не е получавало предложения за сключване на сделки от съществено значение за него или за свързаното лице, или на сделки, които са необичайни по вид и/или условия, и

- не е отпускало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид, на или в полза на свързани лица.

#### **6.4. Данни за сделки със заинтересувани лица**

“Заинтересувани лица”, по смисъла на настоящия документ съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, биха били членовете на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или

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

в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б. “б”.

#### **Информация, оповестявана по чл. 114б от ЗППЦК от членовете на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ**

**а) данни за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, председател на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:

- притежава пряко 50 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, регистрирано от СГС по ф.д. № 5209/2005 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Черни връх”, № 67;

- няма контрол върху никое юридическо лице.

Красимир Георгиев Кръстев, представител на “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД:

- притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, гр. София;
- “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, гр. София;
- “СК–КРЪСТЕВ” ЕООД, гр. София;
- “КК ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, гр. София,
- “ОЗОН ГРУП” ООД, гр. София,
- “КНИХТ” ООД, гр. София,
- “АЛФА-МАТ” ООД, гр. София;

- има контрол върху следните дружества:
  - “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, гр. София;
  - “СК–КРЪСТЕВ” ЕООД, гр. София;
  - “АЛФА-МАТ” ООД, гр. София,

- притежава ЕТ “Красимир Кръстев”.

“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, заместник-председател на съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:

- притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, гр. София;

- “АИДА – 96” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 13492/1996 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Капитан Тодор Ночев”, № 30;

- “ЛЕВ ИНСТЕЙД” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 11198/2003 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Триадица”, бул. “Арсеналски”, № 4;

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, регистрирано от СГС по ф.д. № 8560/2005 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Овча купел”, бул. “Цар Борис III”, № 136 В;

- “ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, регистрирано от СГС с Решение № 1 от 09.01.2006 г. по ф.д. № 14844/2005 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Красно село”, бул. “Цар Борис III”, № 41;

- има контрол върху следните дружества:

- “АИДА – 96” ООД, гр. София;

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София;

- “ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София.

Весела Георгиева Георгиева, представител на “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание, нито контрол върху никое юридическо лице.

Асен Радков Стаменов, независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:

- притежава пряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на следните дружества:

- “ХЕЛП 2001” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 11465/2000 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, ул. “Бигла”, № 33, вх. А;

- “ТОРА БГ” ООД, регистрирано от СГС по ф.д. № 8774/2003 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Лозенец”, бул. “Черни връх”, № 67.

- няма контрол върху никое юридическо лице.

Недялко Генов Недялков, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ:

- не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание, нито контрол върху никое юридическо лице;

- притежава ЕТ “ЕДА – Недялко Недялков”.

Иван Колев Колев, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ - не притежава пряко или непряко най-

малко 25 на сто от гласовете в общото събрание, нито контрол върху никое юридическо лице.

**б) данни за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, не участва в управителни или контролни органи на други юридически лица.

Красимир Георгиев Кръстев, като представител на “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД в Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, е и управител на следните дружества:

- “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, гр. София;
- “СК-КРЪСТЕВ” ЕООД, гр. София;
- “КК ИНЖЕНЕРИНГ” ООД, гр. София;
- “ОЗОН ГРУП” ООД, гр. София.

“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, участва в управителните органи и на следните дружества:

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София;
- “С ЕКСПРЕС ГРУП” АД, регистрирано от СГС по ф.д. № 3382/2002 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Овча купел”, ул. “Житница”, № 23.

Весела Георгиева Георгиева като представител на “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД в Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, е член и на Управителния съвет на застрахователната компания.

Асен Радков Стаменов, независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, е и управител на “ТОРА БГ” ООД, гр. София.

Недялко Генов Недялков, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, не участва в управителни или контролни органи на юридически лица.

Иван Колев Колев, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, е член и на Съвета на директорите на “АВТОМАГИСТРАЛИ” ЕАД, гр. София.

**в) данни за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които членовете на съвета на директорите считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ - към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Красимир Георгиев Кръстев, представител на “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД - към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ - към датата на изготвяне на настоящия документ не са й известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде призната за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Весела Георгиева Георгиева, представител на “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД - към датата на изготвяне на настоящия документ не са й известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде призната за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Асен Радков Стаменов, независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ – към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Недялко Генов Недялков, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ - към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

Иван Колев Колев, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ – към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

**Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ или го контролират**

**а) данни за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, притежаващо пряко 50 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:

- не притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание на други юридически лица;
- няма контрол върху никое юридическо лице.



“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, притежаваща пряко 40 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:

- притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание и на следните други дружества:

- “АИДА – 96” ООД, гр. София;

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София;

- “ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, регистрирано от СГС с Решение № 1 от 09.01.2006 г. по ф.д. № 14844/2005 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Красно село”, бул. “Цар Борис III”, № 41;

- има контрол върху следните дружества:

- “АИДА – 96” ООД, гр. София;

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София;

- “ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София.

**б) данни за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, притежаващо пряко 50 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, не участва в управителни или контролни органи на други юридически лица освен в съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, притежаваща пряко 40 на сто от гласовете в общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, участва освен в съвета на директорите на Дружеството и в управителните органи на следните юридически лица:

- “ЗДРАВНООСИГУРИТЕЛЕН ИНСТИТУТ” АД, гр. София;

- “С ЕКСПРЕС ГРУП” АД, гр. София.

**в) данни за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които акционерите считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица**

“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД - към датата на изготвяне на настоящия документ не са му известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признато за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД - към датата на изготвяне на настоящия документ не са ѝ известни настоящи или бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде призната за заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК.

**6.5. Информация дали някой от посочените в този документ експерти или консултанти има значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ**

Посочените в настоящия документ правни консултанти не притежават акции от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, нямат значителен

пряк или непряк икономически интерес в Дружеството. Тяхното възнаграждение не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите, за което е изготвен настоящият документ.

## 7. Основни партньори на емитента

### 7.1. Информация за банката депозитар

#### а) данни за банката депозитар

Наименование	”ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД
Седалище и адрес на управление	1040, гр. София, ул. “Света София”, № 5
Телефон	02/811 28 00
Телефакс	02/988 08 22
Електронен адрес (e-mail)	info@ubb.bg
Електронна страница в Интернет (web-site)	www.ubb.bg
Година на учредяване	1992
Номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност	Решение на УС на БНБ № 340/19.11.1992 г., актуализирано със Заповед на БНБ № № 100-00487/17.11.1999 г.
Съдебна регистрация	вписана в търговския регистър на СГС по ф.д. № 31848/1992 г., под парт. № 376, т. 8, р. II, стр. 105
Дата на решението за вписване в регистъра на инвестиционните посредници	Решение по Протокол № 31/28.05.1997 г. на Комисията по ценните книжа и фондовите борси
Код по БУЛСТАТ	000694959 Ю
Данъчен номер	1224009980

”ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД е включена в списъка на банките, отговарящи на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, утвърден от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”, и от подуправителя на Българска народна банка (БНБ), ръководещ управление “Банков надзор”.

#### б) съществени условия на договора с емитента

По силата на сключения договор за депозитарни услуги „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ възлага на ”ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД да изпълнява срещу възнаграждение функции на банка депозитар, както следва:

- приемане на съхранение на парични средства и ценни книжа, като открива и води сметки на името на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;

- извършване на плащания и операции по нареждане на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа до размера на съответната наличност по сметките му в банката за пари и/или ценни книжа;

- събиране на доходи, свързани с притежавани ценни книжа от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, и отнасянето им по негови сметки.

В договора с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД са включени всички основни задължения, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането им изискват за банката депозитар, включително:

- да води и отчита отделно активите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ от собствените ѝ активи и от активите, привлечени от нея на доверително управление или на влог/съхранение;

- да извършва операции с паричните средства и дейност по администриране и разплащане на сделките с ценни книжа от името и за сметка на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ по сметките му за парични средства и ценни книжа само по негово изрично писмено нареждане и при условие, че нарежданията са съобразени изцяло с условията, предвидени в неговия устав, проспекта за публично предлагане на ценни книжа и изискванията, установени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането им;

- да следи събирането и използването на приходите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ да се извършва в съответствие с разпоредбите на неговия устав, проспект за публично предлагане на ценни книжа, както и императивните изисквания на ЗДСИЦ, ЗППЦК и подзаконовите по прилагането им, включително да следи дали възнаграждението на обслужващото дружество е изчислено и изплатено в съответствие с устава и дали са спазени ограниченията за разходите за управление съгласно разпоредбите на устава на емитента;

- да се отчита редовно пред „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за поверените ѝ активи и извършените операции, и др.

За услугите на банка депозитар, съгласно сключения договор с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД има право на месечно възнаграждение в размер на 100 (сто) лева.

Действието на договора за депозитарни услуги не е ограничено със срок. Същият е валиден и обвързващ страните до надлежното му прекратяване. Той се прекратява в следните случаи:

- без предизвестие:
  - по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях и имуществените последици;
  - при прекратяване на съществуването на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
  - при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
  - при заличаване на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, ут-

върден от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”, и от подуправителя на БНБ, ръководещ управление “Банков надзор”;

- в случай че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД бъде избрана за член на съвета на директорите или се окаже свързано лице с член на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, или с лице, което контролира „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ;

- в случай че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД сключи с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на дружеството със специална инвестиционна цел;

- в случай че “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД стане кредитор или гарант на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

• с писмено предизвестие:

- едномесечно от страна на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ;

- двумесечно от страна на “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД.

В случаите на прекратяване на договора за депозитарни услуги “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД прехвърля активите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, както и всички необходими документи на посочената от Дружеството нова банка депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в тридневен срок от посочване от страна на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ на новата банка депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на номерата на парични сметки при последната.

**в) информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**

Към датата на изготвяне на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е заменяло “ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД, като банка депозитар.

## **7.2. Информация за обслужващото дружество**

### **а) данни за обслужващото дружество**

Наименование	”ИТАКА - С” ЕООД
Седалище и адрес на управление	1618, гр. София, община “Витоша”, кв. “Бъкстон”, ул. “Иван Сусанин”, № 50, ет 4, ап. 11
Съдебна регистрация	вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 5513/ 2004 г., под парт. № 83996, т. 1026, р. I, стр. 47
Код по БУЛСТАТ	131249367
Данъчен номер	3220105376

**б) информация относно професионалния опит на обслужващото дружество**

”ИТАКА - С” ЕООД е учредено през м. май 2004 г. с предмет на дейност - търговия, производство, търговско представителство и посредничество, комисионни, спедиционни и превозни сделки, хотелиерски, ресторантьорски, туристически, рекламни, информационни, програмни и импресарски услуги, лизинг, внос и износ на стоки и всички други сделки и услуги, които не са забранени със закон. За период, по-кратък от една година, дружеството успява да привлече квалифицирани специалисти – финансисти, счетоводители, строителни инженери и др., с голям практически опит, както и специалисти - подизпълнители в областта на архитектурата, строителството и обзавеждането на недвижими имоти, които да работят по осигурени и ръководени от него проекти и задачи.

По-големите проекти, по които ”ИТАКА - С” ЕООД работи през 2004 г., са в следните области:

аа) в областта на предпроектните проучвания – извършени са действия по изясняване на собствеността на недвижимите имоти, издаване на скици на имотите и на ”петна” за застрояване по градоустройствен план, проучване на възможностите за електрозахранване и водозахранване, както и на възможностите за присъединяване към канализационната, топлопроводната и телефонната мрежа по два проекта:

- жилищна кооперация, находяща в гр. София, кв. ”Бояна” – местността „Резнъвете”, и

- търговски комплекс с газстанция ”Бутангаз” в гр. Перник.

бб) в областта на обзавеждането, дизайна и модерните интериорни решения - участие в съвместни проекти на:

- „Болкан Нюз Корпорейшън” АД – за офис площи на bTV;

- „Компания за луксозни хотели” АД - за площи с хотелско и спортно предназначение в хотел „Плиска” и веригата ”HILTON” в гр.София.

вв) в областта на независимите експертни оценки – извършени са проучване, анализ, класифициране, обработка на данни и консултиране, свързани с изготвяне на независими експертни оценки на земи и подобрения за отчуждаване на собственици на имоти по трасето на следните обекти:

- ЛОТ № 4 – Автомагистрала ”ТРАКИЯ”, участък ”Ямбол – Карнобат”, от км 276+200 до км 320+280;

- Път I-1 (E – 79) ”София - Кулата”, участък ”Даскалово – Дупница”, от км 287+450 до км 305+220;

- Автомагистрала ”МАРИЦА”, участък ”Оризovo – Харманли”;

- Път E – 85 (I-5) ”Кърджали - Маказа” и Пътен възел ”Фотиново”.

През м. април 2005 г. ”ИТАКА - С” ЕООД започва работа по проект за строителството на луксозна жилищна и бизнес сграда върху закупен парцел в столичен квартал в полите на Витоша планина (ул. ”Бр. Бъкстон”/ул. ”Преки път”), с цел последващо отдаване под наем и продажба на жилищни и офис площи. Поради голямото търсене на такива площи в гр. София, реализирането на имота оправдава очакванията на ръководството на дружеството и започва още на етап „Изкопни работи”. Срокът за завършване на проекта е м. октомври 2006 г.

Към датата на изготвяне на настоящия документ „Итака – С” ЕООД работи и по друг голям проект в областта на недвижимите имоти - посредничество при продажба и отдаване под наем на еднофамилни къщи от селищен комплекс с обща площ от 10 дка, разположен в центъра на местността ”Гърдова глава” (находяща се в подножието на северния склон на Витоша планина). Комплексът се простира само на 560 м от Резиденция ”Бояна”, в близост до големите пътни артерии на столицата – бул. ”България” и бул. ”Цар Борис III”. Селището се състои от 10

еднофамилни къщи, разпределени в 3 типа, със застроена площ между 400 - 550 кв. м и дворно място между 600 - 800 кв. м. Прилежащите дворни места са решени с паркова растителност, декоративни беседки и детски площадки. В комплекса са включени къща за охрана и наблюдение, алея за автомобили и басейн.

Освен работата по проекти в областта на недвижимите имоти „Итака – С“ ЕООД все повече се утвърждава като добър партньор:

- при изготвяне на инвестиционни проекти и на проекти за оптимизиране на организационната структура и управленската стратегия, при изготвянето на бизнес планове и кредитни искания пред финансово-кредитни институции, при предварителни огледи и експертни оценки на цели предприятия, на производствени машини и съоръжения, на недвижими имоти и интелектуална собственост;

- при консултиране на предприятия в областта на счетоводната отчетност, данъчното законодателство, социалното и здравно осигуряване и пр.

Специалисти от "ИТАКА - С" ЕООД извършват по възлагане финансово-счетоводни и/или данъчни експертизи, осъществяват текуща обработка, осчетоводяване на първични документи и водене на счетоводна отчетност и кореспонденция, услуги по годишно счетоводно приключване, както и услуги по текущо и годишно данъчно оптимизиране, и др.

#### **в) съществени условия на договора с емитента**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ възлага, а "ИТАКА - С" ЕООД приема да извършва срещу възнаграждение следните дейности и услуги:

• предоставяне на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Дружеството, включително:

- предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за начина на финансиране на придобиването им;

- предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, в т.ч. за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия;

- предложения за инвестиране на свободните средства на Дружеството;

- предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или във вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта и/или другите вътрешни актове на Дружеството, във връзка с изменения в действащото законодателство, макроикономически фактори, пазарната среда и др.

• обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, придобити от Дружеството, включително:

- контрол и инспекция върху физическото състояние на недвижимите имоти;

- намиране и предлагане на Дружеството на потенциални наематели и/или купувачи, водене на преговори с последните и подготовка на необходимите документи за сключване на договори за наем, покупко-продажба или аренда на недвижимите му имоти;

- извършване на подготвителните действия по отдаване на имотите под наем или по тяхната продажба, изготвяне на констативни протоколи за състоянието на имота при предаването му и др.;

- осъществяване на контакт с наемателите по сключените договори за наем на недвижимите имоти и контрол за точно изпълнение от тяхна страна на договорните им задължения;

- заплащане от името и за сметка на Дружеството на всички дължими данъци, такси и консумативни разноски във връзка с недвижимите имоти, освен когато те се заплащат от наемателите;

- организиране извършването за сметка на ВЪЗЛОЖИТЕЛЯ на всички поправки в недвижимите имоти, освен когато това е задължение на наемателите, и др.;

• организиране и осигуряване извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности в недвижимите имоти, придобити от Дружеството, включително:

- получаване на всички строителни разрешения и книжа, заедно с всички необходими разрешения за ползване или въвеждане в експлоатация на новопостроени сгради или части от сгради;

- проучване, преговаряне и организиране на конкурси за избор на строителни компании, проектанти, консултанти, лица, упражняващи технически контрол, с цел извършване на строителни и/или ремонтни дейности в недвижимите имоти, и др.

• водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството, включително:

- разработване на счетоводната политика;

- осчетоводяване на първични счетоводни документи и изготвяне на съответните финансови отчети съгласно изискванията на действащото законодателство;

- представяне в съответните ведомства и служби в нормативно определените срокове на изготвените справки и документи за дейността на Дружеството;

- поемане представляването и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на: Министерството на финансите, Комисията за финансов надзор, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса, и др.

По време на действието на договора с „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ обслужващото дружество няма право:

- да възлага на друго лице да изпълнява като цяло функциите му на обслужващо дружество и да извършва посочените дейности и услуги в тяхната съвкупност;

- да отказва на Дружеството предоставянето на информация или документи във връзка с извършването на възложените дейности и услуги.

След получаване на изрично писмено одобрение от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ обслужващото дружество има право да възлага отделни дейности, включени в предмета на договора, на подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа. Обслужващото дружество има право да получава възнаграждение и да му бъдат възстановявани направените от него разноски за сметка на на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ. Размерът на възнаграждението на обслужващото дружество и начинът на неговото определяне са посочени в т. 4.6, буква “б”. За сметка на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ са всички разноски, свързани с покупко-продажбата на недвижими имоти, извършването на поправки, ремонти, подобрения и строителство на недвижимите имоти, със заплащането на данъци, такси, застраховки и др.

Договорът между „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ и обслужващото дружество е сключен за срок от 1 година, считано от датата на влизането му в сила. В случай че 60 дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още 1 година.

**г) условия за прекратяване на договора с обслужващото дружество и замяната му с друго**

Договорът с обслужващото дружество се прекратява в следните случаи:

- с изтичане на срока, за който е сключен;
  - по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
  - с тримесечно писмено предизвестие от изправната страна при наличие на следните условия:
    - неизправната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора,
- и
- това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок.
  - при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност на обслужващото дружество;
  - при откриване на производство по несъстоятелност или при отнемане на издадения лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

При виновно неизпълнение на задължения, установени в договора, изправната страна има право да го развали с едномесечно писмено предизвестие.

Във всички случаи на прекратяване или разваляне на договора обслужващото дружество се задължава при изтичане на срока, за който той е сключен, или на срока на съответното предизвестие:

- да прекрати действията по неговото изпълнение;
- да изготви отчет за извършените дейности и да го предаде на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ;
- да преведе паричните средства на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ по неговата сметка в банката депозитар;
- да върне на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ предоставените нотариално заверени пълномощни;
- да предаде на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ на хартиен и електронен носител данните и цялата информация, които са събрани и съхранени във връзка с извършените дейности;
- да предаде на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ цялата информация относно договора документация.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество, последното ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество при спазване на съответните нормативни изисквания.

**д) информация за замяна на обслужващо дружество, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията**



Към датата на изготвянето на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е заменяло ”ИТАКА - С” ЕООД, като обслужващо дружество.

### **7.3. Данни за оценителите на недвижими имоти**

Към датата на изготвянето на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е осъществявало дейности по секюритизация на недвижими имоти и не е възлагало изготвяне на оценки на независими оценители. „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, след получаване на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, ще ангажира за оценяването на недвижимите имоти, които възнамерява да придобива, експерти с квалификация и опит в тази област, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦ.

## **8. Финансова информация за емитента**

### **8.1. Годишни финансови отчети, отчети за управлението и одиторски доклади за последните 3 години**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е учредено на 10.03.2005 г. и поради това не могат да бъдат представени годишни финансови отчети, отчети за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и одиторски доклади за последните три години.

### **8.2. Междинни неаудирани финансови отчети за текущата година**

Съставен е междинен неаудирани финансов отчет на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ към 30 септември 2005 г., който е приложен към настоящия регистрационен документ.

### **8.3. Информация за продажби зад граница**

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

### **8.4. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента**

Към датата на изготвяне на настоящия документ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

### **8.5. Дружествена политика по отношение разпределянето на дивиденди**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда и при спазване на изискванията на действащото законодателство. Дивиденди

ще се изплащат от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ само ако според проверения и приет от общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала, фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Плащанията на дивиденти се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го получат в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството. Допълнителна информация относно разпределянето на дивиденти от Дружеството се съдържа в т. 9.2.

#### **8.6. Съществените промени във финансовото и търговското състояние на емитента, настъпили след датата на съставяне на последния междинен финансов отчет**

След датата на изготвяне на финансовия отчет по т. 8.2 „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е извършило плащане на дължимите такси за издаване от КФН на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел и съответно на потвърждение на проспекта за публично предлагане на ценни книжа в размер общо на 4 200 лв., в резултат на което загубата за 2005 г. достига 5 200 лв. (или със закръгление 5 хил. лв.).

### **9. Допълнителна информация**

#### **9.1. Информация за акционерния капитал**

**а) размер на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ към последния междинен счетоводен баланс и към датата на изготвяне на настоящия документ**

500 000 (петстотин хиляди) лева

**б) брой акции**

500 000 (петстотин хиляди) броя поименни, безналични акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите

**в) брой на емитираните и изцяло изплатени акции и брой на емитираните и частично изплатени акции**

Всички емитирани от „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ 500 000 броя акции са изцяло платени при неговото учредяване.

**г) номинална стойност на акциите**

Номиналната стойност на всяка една акция е един лев или общо 500 000 (петстотин хиляди) лева на всички акции.

**д) брой на акциите в обращение в началото и в края на годината**

Към датата на учредяване на Дружеството – 500 000 (петстотин хиляди) броя акции.

Към датата на изготвяне на настоящия документ - 500 000 (петстотин хиляди) броя акции.

**е) информация, дали повече от 10 на сто от капитала е бил заплатен с активи, различни от парични средства, за периода от последните 5 години**

Капиталът на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ е внесен изцяло в парични средства.

**ж) брой, балансова стойност и номинална стойност на акциите на емитента, притежавани от него или от негово дъщерно дружество**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не притежава собствени акции.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

**з) информация за емисията акции от първоначалното увеличаване на капитала**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ е прието решение по т. 7 от Протокол от учредителното събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, проведено на 10.03.2005 г., за първоначално увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Настоящият документ е изготвен именно във връзка с това първоначално увеличаване на капитала на Дружеството.

Размерът на планираната емисия е 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева, разпределена в 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Издаваните акции от новата емисия са от същия клас като записаните на учредителното събрание. При първоначалното увеличаване на капитала се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК - срещу всяка акция от увеличението се издава 1 (едно) право. Цялата емисия права се поема от инвестиционен посредник “ДЗИ ИНВЕСТ” АД, упълномощен да обслужва първоначалното увеличение на капитала, и се предлага за публична продажба на регулиран пазар - „Българска фондова борса – София” АД.

Съгласно изискванията ЗДСИЦ при първоначалното увеличаване на капитала на дружество със специална инвестиционна цел не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ, т.е. съществуващите акционери не получават право да придобият акции, съответстващи на техния дял в капитала преди увеличението. Във връзка с това няма лица, които да притежават преференциални пра-

ва за участие в първоначалното увеличаване на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ.

Сроковете, в които следва да се извърши публичното предлагане на ценните книжа от първоначалното увеличаване на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, са, както следва:

- началната дата за предлагане, търговия и прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в "Държавен вестник" и съответно на публикуването му в един централен ежедневник. Ако обнародването и публикуването на съобщението са на различни дати – предлагането, търговията и прехвърлянето на права започват на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати;

- крайната дата за прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни от началната дата. Съгласно Правилника на „Българска фондова борса – София” АД крайната дата за предлагане на права и крайната дата за търговия на права съвпадат. Крайната дата за предлагане, съответно за търговия на права на борсата е 2 (два) работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права;

- началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането, търговията и прехвърлянето на издадените права. Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК в "Държавен вестник" и съответно на публикуването му в един централен ежедневник. Ако обнародването и публикуването на съобщението са на различни дати – записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати;

- крайната дата за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 35 (тридесет и пет) дни, считано от началната дата на подписката.

**и) данни за лицата, които притежават опции върху капитала на емитента, или за лицата, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е емитирало опции върху капитала си и не е поело ангажимент под условие или безусловно да издаде опции в полза на което и да било лице.

**к) история на акционерния капитал за последните три години**

От датата на учредяване на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ до датата на изготвяне на настоящия документ, освен емисията акции по буква “з” няма друга промяна в акционерен капитал на Дружеството и/или в броя на акциите, или в класа акции, от които последният е съставен. Други емисии акции емитентът не е издавал.

## 9.2. Информация от устава на емитента

### а) права, преференции и ограничения, присъщи на всеки клас акции

Съгласно своя устав „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ издава само безналични свободно прехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от ТЗ не се прилага. Безналичните акции са регистрирани по сметки на акционерите в „Централен депозитар“ АД, който води книгата на акционерите на Дружеството. Акциите на Дружеството могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава и привилегирани акции. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Не се допуска ограничаване на правата на отделни акционери от един клас. При увеличаване на капитала на Дружеството, решението се взема от акционерите от всеки клас и предимственото право по чл. 194 от ТЗ важи за акционерите от съответния клас. Останалите акционери упражняват предимството си след акционерите от класа, в който се издават новите акции.

Емитираните акции към датата на изготвяне на настоящия документ (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, са обикновени. Всяка обикновена акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ може да издава привилегирани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент, гарантиран ликвидационен дял или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции са с право на глас. Дружеството не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ 14 (четирнадесет) дни преди датата на общото събрание. Това означава, че купувач на акции, вписан в посочените регистри на 13-ия ден преди общото събрание, не може да гласува. Правото на глас по тези акции може да се упражни на общото събрание от предишния им притежател. „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие същото да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер - юридическо лице, и съответно легитимиране на неговия представител). Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ разпределя дивиденти по решение на общото събрание по реда и при условията, предвидени в действащото законодателство и в своя устав. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на Дружеството на 14-ия

ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството списък на акционерите към посочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие същото да получи дивидент след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го получат в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правата, които дава емисия привилегировани акции, както и условията и редът за упражняване на привилегированите права, се определят с решението за увеличаване на капитала чрез издаване на привилегировани акции, в съответствие със закона и устава на Дружеството. Гарантираният и допълнителният дивидент по привилегированите акции за всяка година се заплаща при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини, дивидентът по привилегированите акции за дадена година не бъде заплатен, същият се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия за съответната година дивидент.

Правото на акционера на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните обикновени акции, или на гарантиран ликвидационен дял, свързан с притежаването на привилегировани акции, е условно. То възниква след прекратяване на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ и може да бъде упражнено само в случай, че при ликвидация на дружеството, след удовлетворяване на претенциите на всички кредитори, е останало имущество за разпределение между акционерите и до размера на това имущество. Правото на акционерите на ликвидационен дял се погасява в петгодишен срок от прекратяване на Дружеството.

Всяка акция от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ дава и следните допълнителни права на притежателя си:

- право на всеки акционер при увеличаване на капитала на Дружеството, извън случая на задължително първоначално увеличаване на капитала - предмет на настоящото публично предлагане, да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- право на всеки акционер да участва в управлението - да избира и да бъде избран в съвета на директорите на Дружеството;
- право на информация, в това число и право 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 и да получи копие от същия от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“; право да задава въпроси относно икономическото и 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 на акционерите, когато те противоречат на закона или устава на Дружеството.

Акционери, притежаващи не по-малко от 10 (десет) на сто от капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, могат да предявят иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на Дружеството. Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 (пет) на сто от капитала на Дружеството, имат и следните допълнителни права:

- при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица;

- могат да предявят иск пред регистърния съд за обещетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите;

- могат да искат от общото събрание или от съда по регистрация назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

- могат да искат от съда по регистрация свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

- в случай че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, могат да предявят иск пред съда по регистрация за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от лица, управляващи и представляващи съвместното предприятие, и др.

Към датата на изготвянето на настоящия документ „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не е издавало привилегировани акции.

**б) описание на условията, съгласно които се свикват годишното събрание на акционерите и извънредното събрание на акционерите, включително условията за участие в събранието**

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ редовното (годишното) общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството може да бъде свикано по всяко време. Условията и редът за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ се свиква от Съвета на директорите. То може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството. Свикването се извършва чрез покана, обнародвана в “Държавен вестник”, като от обнародването ѝ до датата на провеждане на Общото събрание трябва да има най-малко 45 дни. В срока по предходното изречение поканата се публикува в един централен ежедневник и се изпраща заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ на КФН, “Централен депозитар” АД и на регулирания пазар, на който са приети за търговия акциите на Дружеството. Съдържанието на поканата се определя съгласно изискванията на действащото законодателство. Акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след обнародване на поканата да поискат включване и на други въпроси в дневния ред на общото събрание по реда и при условията на ТЗ.

Общото събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ включва акционерите с право на глас. Правото на глас в общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар” АД като акционери на Дружеството 14 (четиринадесет) дни преди датата на общото събрание. Акционерите - физически лица, участват в общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите - юридически лица, участват в общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Пълномощното за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на Дружеството трябва да бъде писмено, за конкретното общо събрание, да е изрично, нотариално заверено и да има минималното съдържание, определено с наредба. Ако акционерът – упълномощител, е юридическо лице, пълномощното следва да бъде подписано от законния/те представител/и. Член на съвета на директорите на Дружеството не може да представляват акционер, освен ако не е законен представител на акционера. Членовете на съвета на директорите вземат участие в работата на общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

**в) описание на разпоредби в устава или в правилата за работа на съвета на директорите, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента**

Уставът и правилата за работа на съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не съдържат разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лица, упражняващи контрол върху Дружеството в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо последното.

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ за приемането от общото събрание на решение за:

- прекратяване на дружеството се изисква мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас;
- за преобразуване на дружеството и в особени случаи на придобиване и разпореждане с дълготрайни активи на дружеството, посочени в закона, се изисква мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

**г) описание на условията в устава, отнасящи се до промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона**

Условията в устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества, и от условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно устава на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- Начини за увеличаване на капитала на Дружеството - издаване на нови акции или превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез: увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; превръщане в акции на облигации, които не са



издадени като конвентурируеми; капитализиране на неразпределената печалба; непарични вноски, както и под условие, че акциите се запишат от определени лица на определена цена. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции срещу всяка съществуваща акция емитентът издава едно „право“ по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

- Първоначално увеличаване на капитала на Дружеството. На учредителното събрание на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ е прието единодушно решение за първоначално увеличаване на неговия капитал в размер не по-малко от 30 (тридесет) на сто от капитала му при учредяването. Първоначалното увеличение на неговия капитал се извършва чрез първично публично предлагане на акциите от увеличението въз основа на потвърден проспект за публично предлагане на ценни книжа и след получаване от КФН на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. При това увеличение на капитала не се прилагат разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ. То се извършва до размера на записаните акции, чиято емисионна стойност е изцяло изплатена.

- Последващо увеличаване на капитала на Дружеството. След задължителното първоначално увеличаване на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ същият впоследствие може да бъде увеличаван по решение на общото събрание на акционерите, съответно на съвета на директорите, при спазване на изискванията на действащото законодателство. Решението на общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала на Дружеството се приема с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. Съветът на директорите на дружеството е овластен за срок от 5 (пет) години, считано от датата на провеждане на учредителното събрание, да взема решения за увеличаване на капитала на дружеството, чрез издаване на нови акции. Решенията по предходното изречение се взимат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове на Съвета на директорите, имащи право да гласуват. Общият размер, с който Съветът на директорите има право да увеличава капитала на дружеството в рамките на една година не може да надхвърля 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделните увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличаване на капитала на Дружеството в рамките на една година с повече от 20 000 000 (двадесет милиона) лева решението следва да бъде взето от общото събрание на акционерите.

При увеличенията на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, следващи първоначалното задължително увеличаване на неговия капитал, се прилага задължително предимственото право на акционерите (придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това решение се взема от Съвета на директорите - лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане) да запишат акции от увеличението на капитала, пропорционално на техния дял преди увеличението. Това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на орган на Дружеството. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Едно придобито право дава възможност да бъдат придобити толкова нови акции от увеличението на капитала, колкото са определени от органа, приел решението за увеличението на капитала. За провеждане на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за пуб-

лично предлагане на акции освен в законовите случаи, когато същото е освободено от задължението да представя проспект.

- Намаляване на капитала на Дружеството. Намаляването на капитала до установения в ЗДСИЦ минимум се извършва с решение на общото събрание на акционерите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ, прието с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции. Капиталът на Дружеството може да бъде намален чрез намаляване на номиналната стойност на издадените акции (в случай че размерът на номиналната стойност позволява това) или чрез обезсилване на акции, извън случаите на принудително обезсилване. Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

#### **д) основания за прекратяване на дружеството**

“БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ се прекратява с решение на общото събрание на акционерите, прието с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции само на основание, посочено в устава, при обявяване в несъстоятелност, при отнемане от КФН на разрешението му да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел, както и в други случаи, предвидени в закон.

За прекратяване на “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ се издава разрешение от КФН, която одобрява лицата, определени за ликвидатори на Дружеството. КФН отказва издаване на разрешение за прекратяване на Дружеството, ако не са защитени интересите на инвеститорите.

#### **9.3. Описание на всеки съществен договор, различен от договорите, сключени по повод обичайната дейност, по който емитентът е страна, за периода от две години преди публикуването на документа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ не е сключвало други съществени договори по повод обичайната си дейност и извън нея, освен договорите за възлагане на управлението с членовете на съвета на директорите, договора за депозитарни услуги с „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество с “ИТАКА - С” ЕООД, гр. София, и договора за поемане и обслужване на емисията от първоначалното увеличение на капитала му с „ДЗИ ИНВЕСТ“ АД, гр. София. Подробно описание на условията на договорите с банката депозитар и обслужващото дружество има съответно в т. 7.1, буква “б” и т. 7.2, буква “в”, а относно договора с инвестиционния посредник – в т. 5.4, буква “в” от Документа за предлаганите ценни книжа.

#### **9.4. Дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие**

Към датата на изготвяне на настоящия документ “БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП“ АДСИЦ няма (пряко или непряко) дългосрочно участие в други дружества.

**9.5. Централен ежедневник, който емитентът използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите**

„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на общо събрание на акционерите във в. „Пари”, рубриката „Корпоративни съобщения”.

**9.6. Информация за мястото, времето и начина, по който може да бъде получена допълнителна информация**

Допълнителна информация за настоящия документ, документа за предлаганите ценни книжа и резюмето, както и за емитента може да се получи в офиса на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, находящ се на адрес: гр. София, бул. „Черни връх”, № 67, на телефони: (02) 963 31 13; 0899 10 10 66, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч., лица за контакт: Асен Радков Стаменов и Красимир Георгиев Кръстев.

Допълнителна информация за публичното предлагане на ценните книжа от задължителното първоначално увеличаване на капитала на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ може да се получи в офиса на инвестиционен посредник „ДЗИ ИНВЕСТ” АД, находящ се на адрес: гр. София, бул. „Цар Освободител”, № 6, на телефони: (02) 988 21 50; (02) 981 66 57, всеки работен ден от 10:00 до 16:00 ч., лица за контакт: Владимир Захманов и Ернесто Еленков.

Екземпляри от настоящия документ, документа за предлаганите ценни книжа и от резюмето ще бъдат осигурени и на регулирания пазар, на който ще се търгуват правата за предлаганите акции – “Българска фондова борса–София” АД, на следния адрес: 1301, гр. София, ул. "Три уши", № 4 (новата бизнес сграда на площад “Македония”, до сградата на КНСБ), телефон за комуникация: (02) 937 09 34; телефакс: (02) 937 09 46; e-mail: bse@bse-sofia.bg.

Долуподписаните,

Красимир Георгиев Кръстев, ЕГН 6712144042, представляващ “КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД - председател на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ,

Весела Георгиева Георгиева, ЕГН 7407010456, представляваща “Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД – заместник-председател на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ,

Асен Радков Стаменов, ЕГН 5805066647, независим член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ,

Недялко Генов Недялков, ЕГН 4511226382, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, и

Иван Колев Колев, ЕГН 6205317640, независим член на Съвета на директорите на „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ:**

при изготвянето на настоящия регистрационен документ сме положили необходимата грижа и информацията, съдържаща се в него, доколкото ни е известно не е невярна, подвеждаща или непълна.

**ДЕКЛАРАТОРИ:**

---

**Красимир Георгиев Кръстев**

---

**Весела Георгиева Георгиева**

---

**Асен Радков Стаменов**

---

**Недялко Генов Недялков**

---

**Иван Колев Колев**

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ, съответно инвестиционен посредник „ДЗИ-ИНВЕСТ” АД, с подписите, положени по-долу на 01.02.2006 г.,

**ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ:**

настоящият регистрационен документ отговаря на изискванията на закона.

**За „БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ:**

\_\_\_\_\_  
“Застрахователна компания “ЛЕВ ИНС” АД, Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
Асен Радков Стаменов, Изпълнителен директор

\_\_\_\_\_  
“КЕЙ ДИВЕЛЪПМЪНТ” ЕООД, Председател на съвета на директорите

**За „ДЗИ-ИНВЕСТ” АД:**

\_\_\_\_\_  
Пламен Милков, Изпълнителен директор

## П Р И Л О Ж Е Н И Е

(НЕОДИТИРАН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА  
„БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП” АДСИЦ  
КЪМ 30.09.2005 Г.)

"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД СИЦ

**БАЛАНС**

Към 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

**АКТИВИ**

Нетекущи активи

Машини, съоръжения, оборудване

Нематериални активи

Инвестиционни имоти

Търговски и други вземания

Активи по отсрочени данъци

Общо нетекущи активи

Текущи активи

Търговски и други вземания

Пари и парични еквиваленти

Предплатени разходи

Общо текущи активи

**Общо АКТИВИ**

**КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

Капитал и резерви

Акционерен капитал

Резерви

Печалби / ( загуби )

Общо капитал и резерви

Нетекущи пасиви

Пасиви по отсрочени данъци

Общо нетекущи пасиви

Текущи пасиви

Търговски и други задължения

Данък върху печалбата

Общо текущи пасиви

**Общо КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

Бележка 30 септември 2005г. 30 септември 2004г.

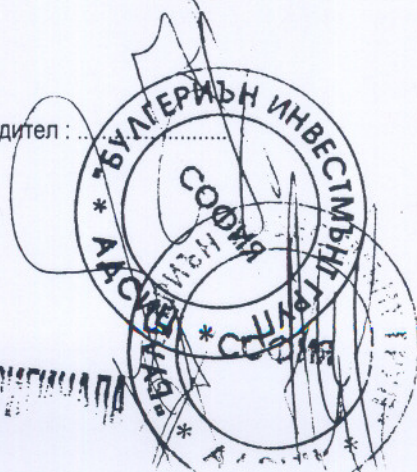
Машини, съоръжения, оборудване	14		
Нематериални активи	15		
Инвестиционни имоти	16		
Търговски и други вземания	17		
Активи по отсрочени данъци	18		
Общо нетекущи активи		-	-
Текущи активи			
Търговски и други вземания	19	-	-
Пари и парични еквиваленти	20	499	-
Предплатени разходи	21		
Общо текущи активи		499	-
<b>Общо АКТИВИ</b>		<b>499</b>	<b>-</b>
Капитал и резерви			
Акционерен капитал	22	500	-
Резерви	23		
Печалби / ( загуби )	24	(1)	
Общо капитал и резерви		499	-
Нетекущи пасиви			
Пасиви по отсрочени данъци	25		
Общо нетекущи пасиви		-	-
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	26		
Данък върху печалбата	27		
Общо текущи пасиви		-	-
<b>Общо КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>499</b>	<b>-</b>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА





**"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ**

**ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС**

Бележка № 19

Пояснение на ред Текущи активи - Търговски и други вземания от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Вземания от клиенти и доставчици	-	-
Вземания от свързани предприятия	-	-
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Други вземания	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Бележка № 20

Пояснение на ред Текущи активи - Пари и парични еквиваленти от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	499	-
Блокирани парични средства	-	-
<b>Общо</b>	<b>499</b>	<b>-</b>

Бележка № 22

Пояснение на ред Капитал и резерви - Акционерен капитал от Баланса на дружеството

Регистрираният капитал на "Булгериън инвестмънт груп" АДСИЦ към 30 септември 2005г. е разпределен на акции ( обикновени, безналични, поимени, с право на глас ), както следва:

Броят на регистрираните акции е 500 000

Броят на платените акции е 500 000

Номиналната стойност на 1 акция е 1,00 лв.

Държани акции от "Кей Дивелъпмънт" ЕООД : 250 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 250 000,00 лв.

Държани акции от ЗК "Лев Инс" АД : 200 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 200 000,00 лв.

Държани акции от "Атлас" ЕООД : 50 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 50 000,00 лв.

Бележка № 24

Пояснение на ред Капитал и резерви - Печалби/( загуби ) от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Печалба след облагане с данъци от текущата година	(1)	-
Непокрита загуба от минали години	-	-
Неразпределена печалба от минали години	-	-
<b>Общо</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



**ВАРНО С ОРИГИНАЛА**



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

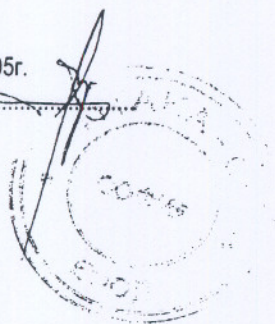
За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

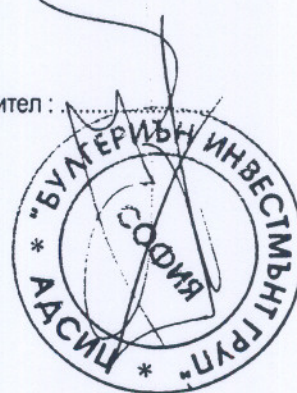
	Бележка	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Приходи от продажби	1	-	-
Промени в салдото на готовата продукция и незавършеното производство	2	-	-
Суровини, материали, консумативи	3	-	-
Разходи за персонала	4	-	-
Амортизации	5	-	-
Доставени услуги	6	-	-
Други разходи за дейността	7	(1)	-
Стойност на продадени активи	8	-	-
Печалба от дейността		(1)	-
Нетни финансови разходи	9	-	-
Извънредни статии	10	-	-
Печалба преди данъчно облагане	11	(1)	-
Разход за данък	12	-	-
Печалба след облагане с данъци	13	(1)	-

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА ДОХОДИТЕ

Бележка № 7

Пояснение на ред Други разходи за дейността от Отчета за доходите

Разходи за командировки  
Разходи за данъци, удържани при източника по ЗКПО  
Разходи по съдебни дела  
Регистрация в "Централен депозитар" АД  
Общо

30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
-	-
-	-
-	-
(1)	-
<u>(1)</u>	<u>-</u>

Бележка № 11

Пояснение на ред Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите

Финансов резултат от дейността преди данъчно облагане  
Увеличен с Финансови приходи  
Намален с Финансови разходи  
Увеличен/намален с Извънредни статии  
Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите

30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
(1)	-
-	-
-	-
-	-
<u>(1)</u>	<u>-</u>

Бележка № 13

Пояснение на ред Печалба след облагане с данъци от Отчета за доходите

Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите  
Намалена с Разход за данък  
Печалба след облагане с данъци от Отчета за доходите

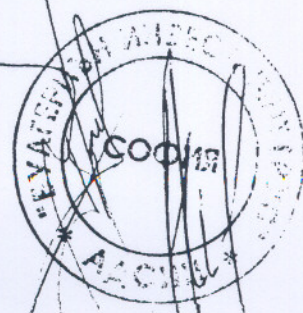
30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
(1)	-
-	-
<u>(1)</u>	<u>-</u>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИЧАЛА



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

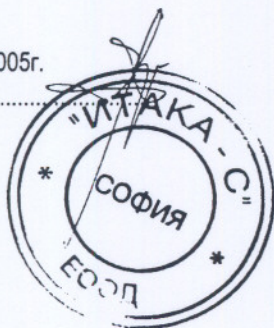
За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

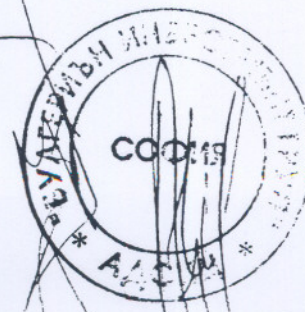
	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Основна дейност		
Парични постъпления от клиенти	-	-
Парични плащания на доставчици	1	-
Нетен паричен поток, свързан с трудовите възнаграждения на персонала		
Платени данъци върху печалбата		
Нетен паричен поток от лихви, комисионни		
Други плащания от основната дейност		
Нетен паричен поток от основна дейност	(1)	-
Инвестиционна дейност		
Парични плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Нетен поток от други плащания	500	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	500	-
Нетно увеличение /( намаление) на пари и парични еквиваленти	499	-
Пари и парични еквиваленти към 1 януари	-	-
Пари и парични еквиваленти към 30 септември	500	-

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА





"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИТЕ

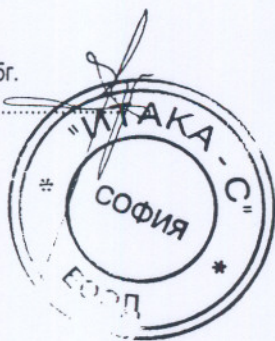
За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

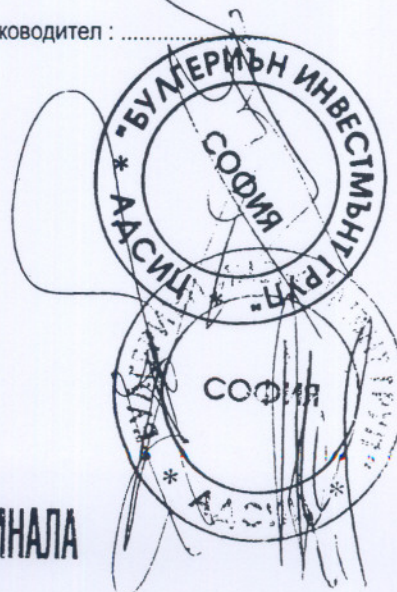
	Бележка	Регистриран капитал	Резерви	Печалба/ загуба	Общо
<b>Баланс към 31 декември 2003г.</b>		-	-	-	-
Печалба/ (загуба) за периода		-	-	-	-
Разпределение на печалбата		-	-	-	-
в.ч. дивиденди					
покриване на загуба					
Отписани имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-	-	-
Отсрочени данъци, начислени за сметка на капитала и резервите			-		
Изменение на номинална стойност на акции		-	-	-	-
Емисия на нови акции		-	-	-	-
Други изменения		-	-	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2004г.</b>		-	-	-	-
Печалба/ (загуба) за периода	13	-	-	(1)	(1)
Разпределение на печалбата		-	-	-	-
в.ч. дивиденди					
покриване на загуба					
Отписани имоти, машини, съоръжения и оборудване			-		
Отсрочени данъци, начислени за сметка на капитала и резервите			-		
Изменение на номинална стойност на акции		-	-	-	-
Емисия на нови акции		500			500
Други изменения		-	-	-	-
<b>Баланс към 30 септември 2005г.</b>		<b>500</b>	-	<b>(1)</b>	<b>499</b>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

**БАЛАНС**

Към 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

Бележка 30 септември 2005г. 30 септември 2004г.

**АКТИВИ**

Нетекущи активи

Машини, съоръжения, оборудване 14

Нематериални активи 15

Инвестиционни имоти 16

Търговски и други вземания 17

Активи по отсрочени данъци 18

Общо нетекущи активи

Текущи активи

Търговски и други вземания 19

Пари и парични еквиваленти 20

Предплатени разходи 21

Общо текущи активи

**Общо АКТИВИ**

**КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

Капитал и резерви

Акционерен капитал 22

Резерви 23

Печалби / ( загуби ) 24

Общо капитал и резерви

Нетекущи пасиви

Пасиви по отсрочени данъци 25

Общо нетекущи пасиви

Текущи пасиви

Търговски и други задължения 26

Данък върху печалбата 27

Общо текущи пасиви

**Общо КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

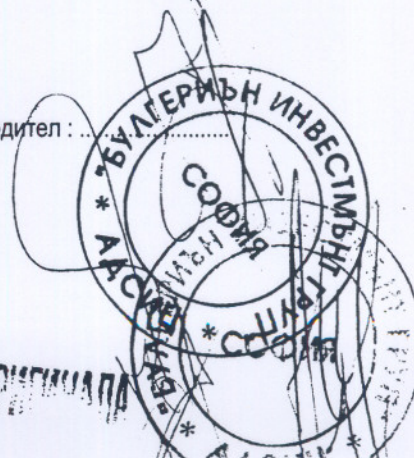
	-	-
	-	-
	499	-
	499	-
	499	-
	500	-
	(1)	-
	499	-
	-	-
	-	-
	-	-
	499	-

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



**ВАРНО С ОРИГИНАЛА**



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

**ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА СЧЕТОВОДНИЯ БАЛАНС**

Бележка № 19

Пояснение на ред Текущи активи - Търговски и други вземания от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Вземания от клиенти и доставчици	-	-
Вземания от свързани предприятия	-	-
Съдебни и присъдени вземания	-	-
Други вземания	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Бележка № 20

Пояснение на ред Текущи активи - Пари и парични еквиваленти от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Парични средства в брой	-	-
Парични средства по банкови сметки	499	-
Блокирани парични средства	-	-
<b>Общо</b>	<b>499</b>	<b>-</b>

Бележка № 22

Пояснение на ред Капитал и резерви - Акционерен капитал от Баланса на дружеството

Регистрираният капитал на "Булгериън инвестмънт груп" АДСИЦ към 30 септември 2005г. е разпределен на акции (обикновени, безналични, поимени, с право на глас), както следва:

Броят на регистрираните акции е 500 000

Броят на платените акции е 500 000

Номиналната стойност на 1 акция е 1,00 лв.

Държани акции от "Кей Дивелъпмънт" ЕООД : 250 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 250 000,00 лв.

Държани акции от ЗК "Лев Инс" АД : 200 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 200 000,00 лв.

Държани акции от "Атлас" ЕООД : 50 000 бр. по 1,00 лв. номинална стойност на акция, равни на 50 000,00 лв.

Бележка № 24

Пояснение на ред Капитал и резерви - Печалби/(загуби) от Баланса на дружеството

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Печалба след облагане с данъци от текущата година	(1)	-
Непокрита загуба от минали години	-	-
Неразпределена печалба от минали години	-	-
<b>Общо</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД СИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

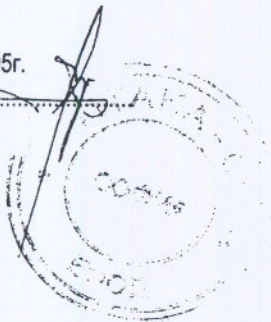
За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

	Бележка	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
Приходи от продажби	1	-	-
Промени в салдото на готовата продукция и незавършеното производство	2	-	-
Суровини, материали, консумативи	3	-	-
Разходи за персонала	4	-	-
Амортизации	5	-	-
Доставени услуги	6	-	-
Други разходи за дейността	7	(1)	-
Стойност на продадени активи	8	-	-
Печалба от дейността		(1)	-
Нетни финансови разходи	9	-	-
Извънредни статии	10	-	-
Печалба преди данъчно облагане	11	(1)	-
Разход за данък	12	-	-
Печалба след облагане с данъци	13	(1)	-

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА





"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

**ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ОТЧЕТА ЗА ДОХОДИТЕ**

Бележка № 7

Пояснение на ред Други разходи за дейността от Отчета за доходите

Разходи за командировки  
 Разходи за данъци, удържани при източника по ЗКПО  
 Разходи по съдебни дела  
 Регистрация в "Централен депозитар" АД  
**Общо**

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
	-	-
	-	-
	-	-
	(1)	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Бележка № 11

Пояснение на ред Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите

Финансов резултат от дейността преди данъчно облагане  
 Увеличен с Финансови приходи  
 Намален с Финансови разходи  
 Увеличен/намален с Извънредни статии  
**Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите**

	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
	(1)	-
	-	-
	-	-
	-	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Бележка № 13

Пояснение на ред Печалба след облагане с данъци от Отчета за доходите

Печалба преди данъчно облагане от Отчета за доходите  
 Намалена с Разход за данък  
**Печалба след облагане с данъци от Отчета за доходите**

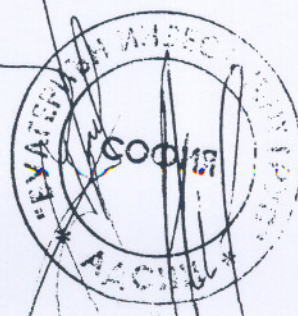
	30 септември 2005г.	30 септември 2004г.
	(1)	-
	-	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



**ВЯРНО С ОРИГИЧАЛА**



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК

За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

30 септември 2005г. 30 септември 2004г.

Основна дейност

Парични постъпления от клиенти

- -

Парични плащания на доставчици

1

Нетен паричен поток, свързан с трудовите  
възнаграждения на персонала

Платени данъци върху печалбата

Нетен паричен поток от лихви, комисионни

Други плащания от основната дейност

Нетен паричен поток от основна дейност

(1) -

Инвестиционна дейност

Парични плащания за придобиване на имоти,  
машини, съоръжения и оборудване

Нетен паричен поток от инвестиционна дейност

- -

Финансова дейност

Нетен поток от други плащания

500

Нетен паричен поток от финансова дейност

500

Нетно увеличение /( намаление) на пари и  
парични еквиваленти

499 -

Пари и парични еквиваленти към 1 януари

- -

Пари и парични еквиваленти към 30 септември

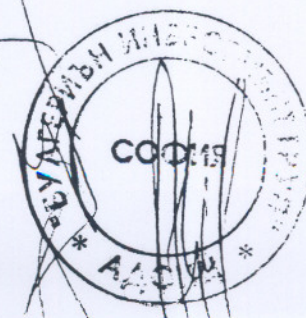
500 -

Дата: 20.10.2005г.

Съставител : .....



Ръководител : .....



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



"БУЛГЕРИЪН ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АДСИЦ

## ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИТЕ

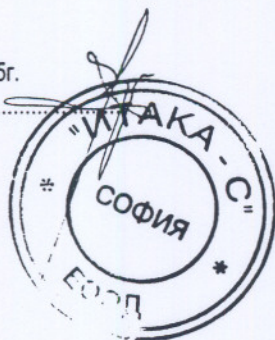
За периодите, приключващи на 30 септември 2005г. и 2004г.

В хиляди лева

	Бележка	Регистриран капитал	Резерви	Печалба/ загуба	Общо
<b>Баланс към 31 декември 2003г.</b>		-	-	-	-
Печалба/ (загуба) за периода		-	-	-	-
Разпределение на печалбата		-	-	-	-
в.ч. дивиденди					
покриване на загуба					
Отписани имоти, машини, съоръжения и оборудване		-	-	-	-
Отсрочени данъци, начислени за сметка на капитала и резервите			-		
Изменение на номинална стойност на акции		-	-	-	-
Емисия на нови акции		-	-	-	-
Други изменения		-	-	-	-
<b>Баланс към 31 декември 2004г.</b>		-	-	-	-
Печалба/ (загуба) за периода	13	-	-	(1)	(1)
Разпределение на печалбата		-	-	-	-
в.ч. дивиденди					
покриване на загуба					
Отписани имоти, машини, съоръжения и оборудване			-		
Отсрочени данъци, начислени за сметка на капитала и резервите			-		
Изменение на номинална стойност на акции		-	-	-	-
Емисия на нови акции		500			500
Други изменения		-	-	-	-
<b>Баланс към 30 септември 2005г.</b>		<b>500</b>	-	<b>(1)</b>	<b>499</b>

Дата: 20.10.2005г.

Съставител: .....



Ръководител: .....



**ВЯРНО С ОРИГИНАЛА**

