

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ “BALKAN AND SEA PROPERTIES” REIT

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ НА ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

ВОДЕЩ МЕНИДЖЪР ПО ЕМИСИЯТА



“Централна кооперативна банка” АД

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и дейността му. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ, както и с Документа за предлаганите ценни книжа на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.


Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Регистрационен документ, Резюме на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа с решение № - от 2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

28 октомври 2008 г.

Прспектът за публично предлагане на обикновените акции на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; и (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
<p>⇒ ЕМИТЕНТА:</p> <p>“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ</p>	<p>„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ гр. Варна, ул. “Проф. Марин Дринов” №32А тел. (+359 52) 603 476, от 9.00 – 17.30 факс (+359 52) 603 474 Красимира Бахова e-mail: krasi_bahova@abv.bg</p>
<p>⇒ ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК:</p> 	<p>„Централна кооперативна банка” АД Гр. София, ул. “Г.С.Раковски” №103 Тел. (+359 2) 9327128, от 9.00 – 17.30 Здравко Василев e-mail: zdravko.vasilev@ccbank.bg</p>

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и на “Българска Фондова Борса – София” АД.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” (глава III) от Регистрационния документ /на стр. 11 и сл./, съдържаща основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите ценни книжа рискове.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА	7
I.1. Данни за членовете на Съвета на директорите.....	7
I.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които Емитентът има трайни отношения... 7	7
I.3. Одитори.....	8
I.4. Лица, отговорни за изготвянето на Документа.....	9
II. ИЗБРАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	10
II.1. Систематизирана финансова информация	10
III. РИСКОВИ ФАКТОРИ	11
III.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове).....	13
III.2. Общи (систематични) рискове.....	17
IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	25
IV.1. История и развитие на емитента.....	25
IV.2. Инвестиции	27
V. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	28
V.1. Основни дейности.....	28
V.2. Главни пазари.....	29
V.3. Изключителни фактори повлияли на информацията, дадена в точки V.1. и V.2.....	30
V.4. Степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси.....	30
V.4. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	30
VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	31
VI.1. Икономическа група	31
VI.2. Списък на дъщерните предприятия на емитента	31
VII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ	31
VII.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях....	31
VII.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.....	31
VIII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	32
VIII.1. Финансово състояние.....	32
VIII.2. Резултати от дейността	35
IX. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	36
IX.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни).....	36
IX.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента	38
IX.3. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансирането на емитента.....	39

IX.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента.....	41
IX.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите в точки IV.2.3. и VII.1.....	41
X. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ	41
XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	42
XI.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация	42
XI.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година	52
XII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОТГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО.....	52
XII.1. Имена, бизнес адреси и функции	52
XII.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство	59
XIII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ.....	60
XIV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	61
XIV.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност	61
XIV.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента или с някоя от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.....	61
XIV.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комисията и резюме за мандата, по който функционира комисията	61
XIV.4. Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.....	62
XV. ЗАЕТИ ЛИЦА	62
XV.1. Акционерни участия и стокови опции	62
XV.2. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента	63
XVI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	63
XVI.1. Дали главните акционери на емитента имат различни права на глас или подходящо изявление, че нямат такива различни права	64
XVI.2. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол.....	64
XVI.3. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента	67
XVII. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	67
XVIII. ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ.....	68
XVIII.1. Историческа финансова информация. Финансови отчети	68
XVIII.2. Одитирана историческа годишна финансова информация.....	68

XVIII.3. Междинна и друга финансова информация.....	69
XVIII.4. Политика по отношение на дивидентите.....	69
XVIII.5. Правни и арбитражни производства.....	69
XVIII.6. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента.....	70
XVIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	70
XVIII.1. Акционерен капитал.....	70
XVIII.2. Учредителен договор и устав.....	73
XIX. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ	82
XX. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	82
XXI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ	82
XXI.1.Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал	82
XXI.2.Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения	83
XXI.3.Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти.....	84
XXI.4.Информация за придобитите недвижими имоти.....	86
XXI.5. Данни за банката депозитар.....	88
XXI.6. Данни за обслужващите дружества.....	90
XXI.7. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти	94
XXI.8. Допълнителна информация за разходите на дружеството.....	97
XXII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ЗАЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	98
XXIII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ	98
XXIV. МЯСТО И НАЧИН НА ПОЛУЧАВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	99
ПРИЛОЖЕНИЯ:.....	100

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

“Емитентът” или “Дружеството” – “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

“КФН” или “Комисията” – Комисия за финансов надзор

“БФБ” или “Борсата” – “Българска Фондова Борса – София” АД

“ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа”

“ЗДСИЦ” – “Закон за дружествата със специална инвестиционна цел”

ЦД – “Централен депозитар” АД

ОС – Общо събрание

СД – Съвет на директорите

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

I.1. Данни за членовете на Съвета на директорите

Съгласно член 8, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и член 34 от Устава на дружеството “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, избран от Общото събрание на акционерите. Съвета на директорите се състои от трима членове. В състава на Съвета на директорите към настоящия момент влизат следните членове:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ :

- **Даниела Иванова Ганчева** – Изпълнителен директор
- **Людмила Николова Даскалова** – Председател на Съвета на директорите
- **Стен Иванов Лазаров** – Член на Съвета на директорите

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се представлява от Председателя на СД – Людмила Николова Даскалова и от Изпълнителния директор - Даниела Иванова Ганчева само заедно.

Към датата на изготвяне на настоящия Документ Съветът на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

I.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които Емитентът има трайни отношения

Банка Депозитар

Седалище и адрес на управление:

“Обединена Българска Банка” АД

гр. София, общ. Възраждане,
ул. “Света София” № 5

Инвестиционен посредник, упълномощен за изготвянето на проспекта на

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

“Централна Кооперативна Банка” АД

Седалище и адрес на управление:
гр. София, ул. “Г.С.Раковски” № 103

Инвестиционен посредник по обслужване на първичното увеличение на капитала на

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

“Централна Кооперативна Банка” АД

Седалище и адрес на управление:
гр. София, ул. “Г.С.Раковски” № 103

**Правен консултант по учредяване
на Дружеството**

Адвокатска кантора:

Наталия Ангелова Кумпикова

София, бул. “Витоша” № 44, ет.3, ап. 6

Инвестиционният посредник, с който Дружеството има трайни отношения, е “Централна кооперативна банка” АД, със седалище гр. София и адрес на управление ул. “Г.С.Раковски” № 103

Дружеството не е ползвало услугите на правни консултанти по настоящата емисия обикновени акции, включително и за изготвянето на Проспекта.

I.3. Одитори

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20 октомври 2006 г., поради това не са налице годишни финансови отчети за 2005г.

Годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2006 г. са заверени от:

- “**АИ ВИ ОДИТИНГ**” ООД, със седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, ул. “Голаш”, № 23 ;
Лицето членува в следните професионални органи:
Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).

“АИ ВИ ОДИТИНГ” ООД е регистрирано с Решение № 1 на СГС от 02.12.2002 г. по ф.д. № 10829/2002 год. по описа на Софийски градски съд под партиден № 72158, том 845, регистър I, стр. 179.

“АИ ВИ ОДИТИНГ” ООД е с предмет на дейност: независим финансов одит на годишни, международни и други финансови отчети, счетоводни консултации и услуги, счетоводно обслужване, анализ на финансова и счетоводна информация, търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни лица, както и всякаква друга, незабранена от закона дейност.

Дружеството е регистрирано като специализирано одиторско предприятие под № 112 в Регистъра на специализираните одиторски предприятия, воден от Института на дипломираните експерт счетоводители.

Годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2007 г. са заверени от:

- “**Грант Торнтон**” ООД, със седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, ул. “Уилям Гладстон”, № 54, ет. 3., с лиценз № 0321/1999 г., чрез регистрирания одитор Марий Апостолов.
Дружеството членува в следните професионални органи:
Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “Грант Торнтон” ООД има рег.№32 в списъка на регистрираните одиторски предприятия на ИДЕС.

I.4. Лица, отговорни за изготвянето на Документа

Лица, отговорни за изготвянето на Проспекта:

- **Даниела Иванова Ганчева** – Изпълнителен директор и член на СД
- **Людмила Николова Даскалова** – Председател на Съвета на директорите и член на СД
- **Здравко Йосифов Василев** – специалист в дирекция “Инвестиционно банкиране” при “Централна кооперативна банка” АД.

С подписа си на последната страница на настоящия Регистрационния документ горепосочените лица декларират, че:

- (1) при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Относно изискванията за декларация на одитора по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*), виж Доклада за констатации на одитора (*Приложение №2 към Проспекта*).

I. Членове на Съвет на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ:

- **Даниела Иванова Ганчева** Изпълнителен директор
- **Людмила Николова Даскалова** Председател на Съвета на директорите
- **Стен Иванов Лазаров** Член на Съвета на директорите

II. Съставил годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за последните три години:

- **Таня Славова Константинова** – съставител на годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2006г.
- **Недялка Апостолова Кънчева** – съставител на годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2007г.

III. Одитори, проверили и заверили годишните финансови отчети на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за периода 2006-2007 г.:

- “АИ ВИ ОДИТИНГ” ООД, със седалище и адрес на управление: Република България гр. София, ул. “Голаш”, № 23;
- “Грант Торнтон” ООД, със седалище и адрес на управление: Република България, гр. София, ул. “Уилям Гладстон”, № 54, ет. 3., с лиценз № 0321/1999 г., чрез регистрирания одитор Марий Апостолов.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

Доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта за публично предлагане на акции на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, информация, е вярна и пълна.

II. ИЗБРАНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е учредено на 20.10.2006 г. с предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Съгласно чл.7, ал. 3 от Устава на дружеството, “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор. Съгласно чл.7, ал. 4 от Устава на дружеството, недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

Първоначално Дружеството е регистрирано като “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с решение на Софийски градски съд от 25 октомври 2006 година. Преименувано е на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с решение на Софийски градски съд от 31.10.2007 година.

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е публично дружество и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е 5Н4.

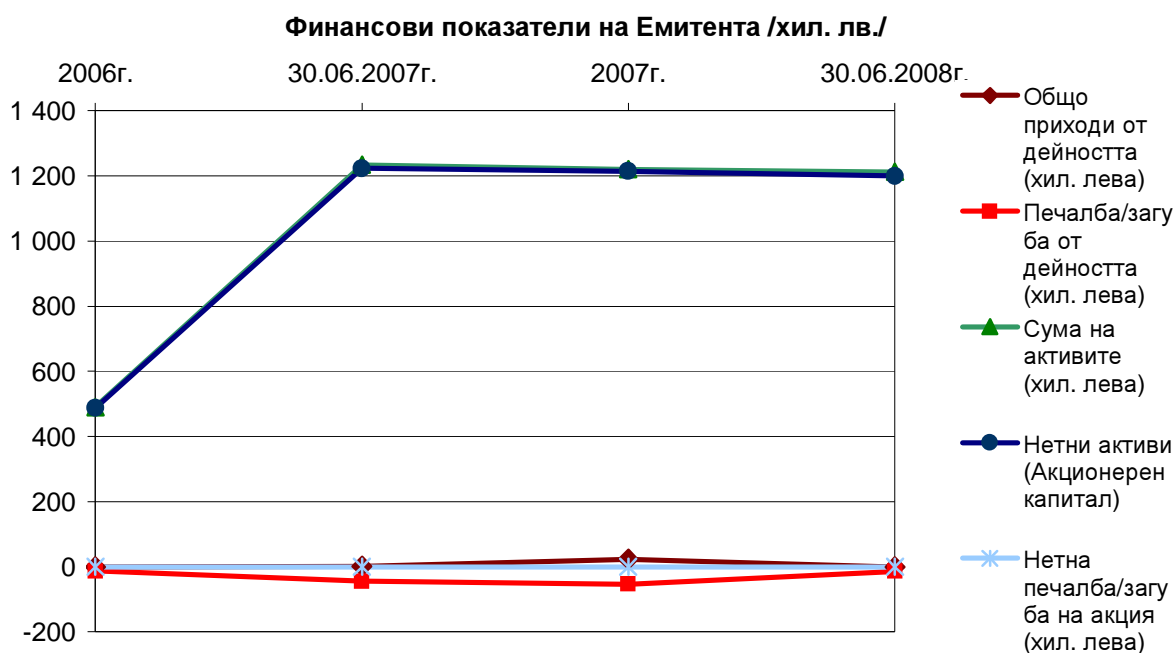
II.1. Систематизирана финансова информация

Данните представени в таблица 1 са от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006г., 31.12.2007г., от одитирания междинен финансов отчет към 30.06.2007г. и от междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2008г. Тъй като Дружеството е учредено през октомври 2006 година, финансовата информация за 2006 година обхваща периода от октомври – декември 2006 година.

Таблица 1 Съкратена финансова информация 2006 – 30.06.2008 година

Данните са в /хил. лв./

Показатели	2006г.	30.06.2007г.	2007г.	30.06.2008г.
Общо приходи от дейността (хил. лева)	0	1	23	0
Печалба/загуба от дейността (хил. лева)	-13	-45	-54	-14
Нетна печалба/загуба от дейността (хил. лева)	-13	-45	-54	-14
Сума на активите (хил. лева)	490	1 234	1 220	1 212
Нетни активи	487	1 223	1 214	1 200
Нетна печалба/загуба на акция (хил. лева)	-0,03	-0,07	-0,08	-0,02
Акционерен капитал (хил. лв.)	500	650	650	650
Брой акции (хил. бр.)	500	650	650	650
Дивидент на акция (в лева)	0	0	0	0
Доход на акция с намалена стойност (в лева)	0	0	0	0



III. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестира в акции на дружеството, потенциалният инвеститор трябва да знае, че подобна инвестиция е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

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

Рискът е свързан с възможността фактическите постъпления от дадена инвестиция да не съответстват на очакваните. “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е изложено на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичната област, в която дружеството работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството. Предвижданите от “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

Възвращаемост и риск

Възвращаемостта и рискът стоят в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. Няма направление на финансовата активност, което

да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестирания капитал и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. В най – чист вид той се разглежда от застраховането, което практически възниква заради него. Но в застрахователната практика се застъпва само т.нар. “чист” риск – възможността от сбъждане на нежелано събитие с неблагоприятни последици, което носи вреда (щета) на човека. За разлика от него рискът, свързан с всяка икономическа дейност, се нарича “спекулативен”. При него за разлика от чистия риск, има възможност и за печалба (при “чистия” риск алтернативите са запазване на досегашното състояние или загуба/вреда).

Общоприето в икономическата теория е, че инвестициите в недвижимо имущество са сред най-консервативните и нискорисковите по своя характер. Въпреки това, има множество рискове, относими и към този вид инвестиции, а от там и към инвестирането в акции на дружество със специална инвестиционна цел, каквото е “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Следващото изложение, без да претендира за пълнота, описва някои от основните рискове, свързани с инвестирането в недвижима собственост.

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството според Устава му е: “инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.”

Като дружество за инвестиране в недвижими имоти, “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ притежава рисковете характерни за основните активи, в които смята да инвестира средствата си.

Една от приетите класификации на видовете рискове е на общи, систематични и несистематични.

Като “**общи**” се характеризират рисковете, свързани с природни бедствия, социални катаклизми, войни, крупни производствени аварии, екологични катастрофи и други извънредни обстоятелства. Те по правило се минимизират чрез използване на съответните застрахователни продукти.

▲ **Систематични рискове** – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Инвеститорът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях; Систематичните рискове са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск. Систематичните рискове са свързани с макросредата, в която дружеството функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип. Те влияят с различна тежест върху дейността на емитента и се появяват в различни периоди.

▲ **Несистематични рискове** – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление; Несистематични рискове могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.

Фирменият риск е свързан с характера на основната дейност на дружеството, с параметрите и организацията на производствено-технологичния процес, с обезпечеността с финансови резултати и с други фактори. Влиянието на този риск върху дейността на дружеството зависи от професионалните качества на мениджмънта. За неговото минимизиране се разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие. Разновидности на фирмения риск са: бизнес рискът, рискът свързан с ликвидността, дебиторският и финансовият рискове.

В изложението по-долу рисковете, относими към дейността на емитента ще бъдат разгледани съобразно значимостта им за дейността на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

III.1. Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Приходите, печалбата и стойността на активите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти: конюнктура на пазара; способност на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на имотите; финансово състояние на наемателите на притежаваните от дружеството имоти и други. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си или да продаде част от своите активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Дружеството и съответно върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

III.1.1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Дружеството предвижда да реализира част от приходите си от продажба на придобитите или построени от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и цената на акциите на Дружеството.

III.1.1.1. Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти.

Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните

равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

III.1.1.2. Увеличаване на цените на строителството

Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишаване на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи чрез провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и чрез формирането на по-големи по размер поръчки, например групирането на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

III.1.1.3. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

III.1.1.4. Забава при придобиването на имоти

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атраktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци, като ще търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

III.1.1.5. Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. При осъществяването на краткосрочни проекти за изграждане на нови сгради с цел последваща продажба, Дружеството планира да реализира приходи още в процеса на строителство (т.нар. продажба “на зелено”), което ще даде възможност за бързо освобождаване на вложените средства и тяхното усвояване за други инвестиции. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза.

III.1.1.6. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Основната част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, които периодично ще се осъвременява.

III.1.1.7. Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството ще извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

III.1.1.8. Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при

забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството ще осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

III.1.1.9. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

III.1.1.10. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

III.1.2. Рискове, специфични за дружеството

При придобиване на недвижими имоти от “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е възможно придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно

или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

III.2. Общи (систематични) рискове

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти. Тези особености налагат внимателно анализиране на фундаменталните икономически показатели, чието влияние се проявява в дългосрочен план. Икономическото развитие на страната след въвеждането на системата на валутен съвет през 1997 г. се характеризира с постигане на макроикономическа стабилизация, засилване на надзора върху финансовите институции, овладяване и свеждане на инфлацията до минимални стойности.

Присъединяването в НАТО и Европейския съюз налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в ЕС и в Европейския паричен съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочните лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажменти.

Дейността на дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Към систематични рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и др. обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Подобно обстоятелство е „ипотечната криза”, началото на която беше в САЩ през втората половина на 2007 година. Засегнати бяха пазарите на недвижими имоти и финансовите пазари. Поради високата степен на глобализация кризата оказва негативно влияние, както в Съединените щати, така и на всички останали финансови пазари. Това доведе до сериозен спад в цените на търгуваните акции на Българска фондова борса. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

По данни от икономическия преглед на Българска Народна Банка за третото тримесечие на 2008г. кризата на пазара на високорискови ипотечни кредити в САЩ продължава да разширява обхвата си. Колапсът на водещи финансови и банкови институции в САЩ се отрази и върху големите европейски банки. Сливът на капиталовите пазари в края на септември бе най-големият, наблюдаван след 1987 г. Само за две седмици в края на септември и началото на октомври *S&P 500* загуби 18%, *DJIA* – 17%, *DJ STOXX 50* еврозона – 20%. Несигурността относно ефективността на предприеманите мерки за осигуряване на ликвидност на банковия пазар увеличава значително колебливостта на фондовите индекси. В опит да овладеят кризата на финансовите пазари централните банки инжектираха на

пазарите значителна по размер ликвидност. На 8 октомври 2008г. с безпрецедентни координирани действия ЕЦБ и централните банки на САЩ, Канада, Великобритания, Швейцария и Швеция понижиха лихвите по основните си операции по рефинансиране с 50 б.т. Синхронизираната намеса на шестте централни банки бе подкрепена от японската централна банка, а централната банка на Китай понижи лихвения си процент с 27 б.т. Значителната нестабилност и нарастващите рискове за международната финансова система създават голяма несигурност относно бъдещите действия на паричните институции през следващите тримесечия. Очакванията за забавяне на икономическия растеж в САЩ и еврозоната се прехвърлиха и върху водещите развиващи се икономики. Конюнктурните бизнес показатели на Китай отчетоха влошаване и очаквания за забавяне на растежа. Пазарите на основни суровини също реагираха на промяната в очакванията, като цените на енергийните суровини и металите се понижиха значително. Темповете на световната търговия продължават да се забавят, като за януари – юли 2008 г. спрямо същия период на 2007 г. растежът се понижи до 5.2% на годишна база (при средно 7.1% за 2007 г.).

Дружеството оценява въздействието и рисковете от глобалната финансова криза, както следва:

1. Отражението на глобалната криза за българската икономика на този етап е относително ограничено. Ефектът от нея досега се проявява в две направления

- повишаване на цената на финансовия ресурс (вътрешен и международен) и
- кризисни явления на капиталовия пазар след няколко години на бурно развитие.

2. Кризата е основният „външен“ риск пред развитието на българската икономика в следващите 1-2 години, особено при евентуалното проявяване на вторични (spill-over) ефекти върху европейската

3. Забавянето на икономиките в еврозоната през 2009 година е неминуемо. Негативните последици за България в случая произтичат от факта, че основният дял от износа и преките чуждестранни инвестиции са към и от търговски партньори и инвеститори от ЕС.

4. Кризата ще засегне в различна степен всички сектори на икономиката, но на най-голям риск са изложени секторите, които отбелязаха най-динамично развитие в последните години - финансовия сектор и строителството и недвижимите имоти.

5. В сектора на строителството и недвижимите имоти са на лице кризисни явления при Ваканционните имоти, както и при някои от проектите за изграждане и експлоатация на молове. Застойни явления има и в търговията с парцели, както и в отделни сегменти на жилищното строителство.

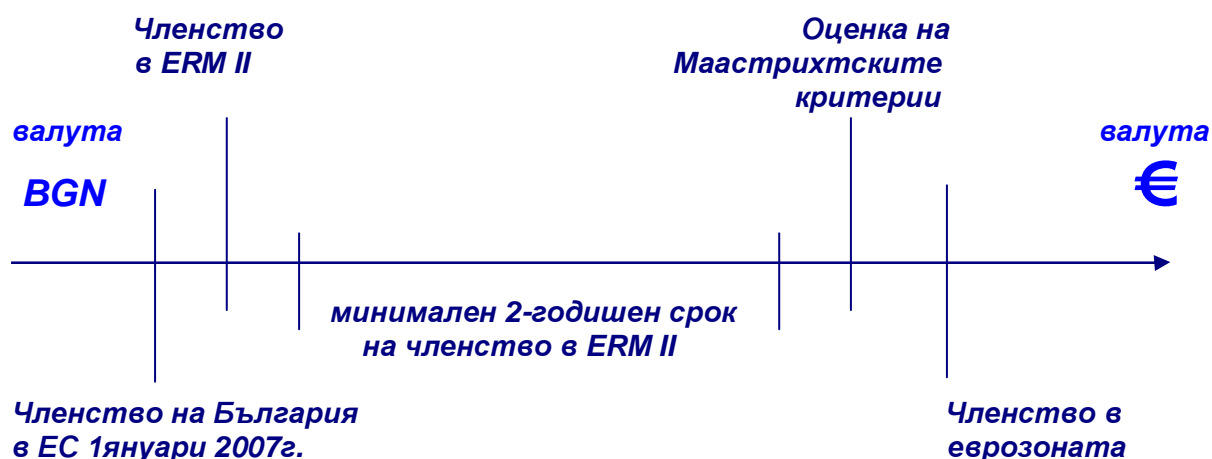
6. По оценки на международни анализатори рецесията в световната икономика ще започне да затихва към края на 2009 г. Това изглежда логично, предвид организирани и целенасочени действия на държавните органи и финансови власти в международен план. Кризата неизбежно ще изиграе ролята си на естествен регулатор за редица сектори на световната и националната ни икономика, включително в сферата на секюритизиране на недвижими имоти.

III.2.1.1. Макроикономически рискове

Рискът, свързан със степента на стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, влияе съществено при взимане на решения от инвеститорите. Към датата на настоящия документ, Република България покрива три от петте критерия за сближаване (convergence criteria), известни като „критерии от Маастрихт“, изброени по-долу, с изключение на критерия за ценова стабилност и членството на страната в ERM II (European Exchange Rate Mechanism II). Това, както и прилаганата строга фискална политика от Министерство на финансите са предпоставка за макроикономическата стабилност в страната.

- ❖ Ценова стабилност, измервана чрез хармонизирано ниво на инфлация на потребителските цени. То не трябва да надвишава повече от 1,5 процентни пункта над средния размер на инфлацията в трите държави-членки с най-добри показатели.
- ❖ Стабилност на публичните финанси, измервана чрез бюджетния дефицит като процент от БВП. Референтната стойност на този критерии за конвергентност не трябва да е повече от 3%.
- ❖ Устойчивост на публичните финанси, измервана чрез държавния дълг като процент от БВП. Референтната стойност на този критерии за конвергентност не трябва да е повече от 60%.
- ❖ Конвергентна стабилност, измервана чрез лихвения процент по дългосрочни кредити. Той не трябва да надвишава повече от 2 процентни пункта над този на трите държави-членки с най-добри показатели.
- ❖ Валутнокурсва стабилност, измервана чрез отклонението на централния курс. Участие в ЕВС най-малко 2 години без сериозни отклонения.

Процес на присъединяване на България към Еврозоната



В следващата таблица са посочени основни икономически показатели, измерващи макроикономическите условия в страната за последните години.

Таблица 2 Основни макроикономически показатели за България

	Годишни данни				
	2003	2004	2005	2006	2007
РЕАЛЕН СЕКТОР¹					
Брутна добавена стойност (млн. лв.)	29 604	32 437	35 220	40 350	46 401
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %)	4,2	4,8	5,3	6,6	6,3
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) ²	34 628	38 823	42 797	49 361	56 520
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	5,0	6,6	6,2	6,3	6,2
Крайно потребление (млн. лв.)	30 922	34 070	37 742	42 964	48 209

Брутно капиталобразуване (млн. лв.)	7 511	8 976	11 971	15 667	20 798
Износ на стоки и услуги (млн. лв.)	18 446	22 123	25 766	31 861	35 831
Внос на стоки и услуги (млн. лв.)	22 174	26 603	32 692	41 131	48 317
БВП дефлатор (изменение, %) ³	1,8	5,1	3,8	8,5	7,9
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %) ⁴	5,6	4,0	6,5	6,5	12,5
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁴	5,6	4,0	6,5	6,5	12,5
Индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %) ⁴	2,3	6,1	5,0	7,3	8,4
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %) ⁵	5,6	4,0	7,4	6,1	11,6
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) ⁵	5,6	4,0	7,4	6,1	11,6
Хармонизиран индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %) ⁵	2,3	6,1	6,0	7,4	7,6
Общ индекс на цени на производител (изменение, %) ⁶	-	-	-	9,3	11,1
Индекс на цени на производител на вътрешния пазар (изменение, %) ⁶	12,6	5,1	9,6	8,0	11,3
Индекс на цени на производител на международния пазар (изменение, %) ⁶	-	-	-	11,8	10,8
Условия на търговия (%)	4,9	0,6	-1,0	2,9	2,2
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	-0,1	6,6	7,2	12,9	9,4
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	-4,8	6,0	8,3	9,7	7,0
Наети (хил. души) ^{7,8}	2 103	2 183	2 234	2 247	2 306
Безработни (хил. души) ^{8,9}	501	451	397	338	256
Безработица (%) ^{8,9}	13,5	12,2	10,7	9,1	6,9
Средна месечна работна заплата (лв.)	273	292	324	360	431
БВП на глава от населението (лв.)	4 426	4 989	5 529	6 411	7 379

Източник: Българска Народна Банка

Пояснения по Таблица 2

1 Източник: НСИ, без данните за регистрираните безработни и процента на безработица.

2 За 2007 г. и 2008 г. - предварителни данни на НС

3 Верижен индекс за годишните данни. Дефлаторите за всеки период са изчислени като съотношения между оценката на БВП по текущи цени за съответния период и по цени на предходната година за същия период.

4 При база 1995 г. = 100. За периода 2003 г. - 2007 г. - спрямо края на предходната година; за месеците на 2007 г. и 2008 г. - спрямо предходния месец.

5 При база 2005 г. = 100.

6 За 2003 г. - при база 2000 г. = 100; за периода 2004 г. - 2007 г. - спрямо края на предходната година; за месеците на 2007 г. и 2008 г. - спрямо предходния месец.

7 Наети по трудово правоотношение.

8 В края на съответния период.

Всеки от рисковете, свързан с държавата – политически, икономически, кредитен, инфлационен, регионален – има самостоятелно значение, но общото им разглеждане и взаимодействието между тях формират цялостна представа за основните икономически показатели, пазарните условия, конкурентните условия в страната, в която дружеството осъществява своята дейност.

III.2.1.2. Кредитен риск

Кредитният риск се свързва с кредитоспособността на страната-длъжник и способностите ѝ да погасява редовно своите кредитни задължения. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Повишаването на кредитния рейтинг на страната има положителен ефект за повишаване на надеждността на страната като кредитополучател. Това намалява рисковата премия, която изискват и надбавят международните инвеститори върху основната лихвена база. В резултат на това се подобряват условията, при които страната може да получи международно финансиране и да привлече инвестиции. Това от друга страна води и до подобряване на финансовите условия, при които българските компании могат да получат финансиране от международните финансови пазари – намаляват се лихвените им разходи и изискванията за обезпечение.

Кредитния рейтинг на Република България в последните три години следва тенденция на постоянно повишаване. Към датата на настоящия документ кредитния рейтинг на страната е на ниво от BBB+ дългосрочен по скалата на Standard & Poor's, Baa3 по Moody's и BBB по Fitch.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на Балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

Таблица 3 Групи финансови активи – Балансови стойности

	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Предоставени аванси	1 200	450
Пари и парични средства	20	40
	1 220	490

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж. Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

III.2.1.3. Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

След пълноправното членство в Европейския съюз, България поема редица задължения, включително и запазване на политическата стабилност като основен фактор за постигане на поетите ангажименти.

Във връзка с предмета на дейност на дружеството съществува риск от промени в: данъчното законодателство (към момента на изготвяне на настоящия документ финансовият резултат на дружествата със специална инвестиционна цел е освободен от облагане при положение, че се разпределя минимум 90% от него под формата на дивидент в полза на акционерите – чл.10 ал.1); законодателни промени, свързани с пазара на недвижими имоти в страната; промени на други норми, които имат пряко отношение към дейността и финансовия резултат на дружеството, включително екологични изисквания, принудително отчуждаване на земя за държавни и общински нужди. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не може да гарантира, че настоящите данъчни облекчения, законодателни норми и положителни перспективи за развитие ще се запазят за целия период на съществуване на дружеството.

III.2.1.4. Икономически растеж и външна задлъжнялост

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат.

Постигането на стабилен дългосрочен растеж, изразен чрез реалния ръст на БВП на страната, води до насърчаване на икономическата активност чрез увеличаване на крайното потребление и инвестициите при нарастване на реалната покупателна способност на местните икономически агенти. Официалните статистически данни показват реален растеж на БВП и на БВП на глава от населението през последните години, което отговаря и на дългосрочната програма за развитие на правителството.

Външният дълг на страната и възможното му нарастване ограничават възможностите за инвестиции, поради очакваното увеличение на държавните данъци и такси с оглед нормалното обслужване на задълженията. Външният дълг може да предизвика намаляване на валутните резерви на страната и съответно да наруши системата на валутен съвет и да предизвика нестабилност във валутния курс.

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световното стопанство, процесите на глобализация и либерализация в икономическите отношения крият риск от влошаване на посочените условия, което несъмнено би довело до влошаване на стопанската конюнктура в страната, пазара на недвижими имоти и цялостните условия, при които функционира „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

III.2.1.5. Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява цялостно покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в следствие на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Системата на въведения през 1997 г. Валутен съвет контролира паричното предлагане и законодателно изключва обезценката на лева спрямо еврото. В същото време либерализацията на цените на вътрешния пазар и стремежът към постепенно изравняване с ценовите стандарти в страните от ЕС, нарастването на цените на внасяните суровини и материали оказват възходящ натиск върху общото ценово равнище в страната в средносрочен план.

Наблюдаваният ръст на реалния БВП, съпроводен от увеличаване на общата производителност в икономиката, стремежът към членство в ЕС осигурява гаранции за запазване и увеличаване на реалната покупателна сила и постигане на ниски нива на инфлация в дългосрочен план.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възнамерява да включва специална клауза за инфлационен риск в дългосрочни договори за отдаване под наем или аренда, както и да предвижда инфлацията при продажбата на недвижими имоти.

Информация за инфлацията е дадена в точка Общи рискове от настоящия документ, като са представени двата основни индекса, отчитащи равнището на инфлация в страната - Индекс на потребителските цени (ИПЦ) и Хармонизиран индекс на потребителските цени (ХИПЦ).

III.2.1.6. Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

В резултат на високото доверие в системата на валутен съвет и обезценката на валутния курс на долара спрямо еврото и българския лев, пазарът на недвижими имоти в България премина изцяло на цени, деноминирани в евро.

Запазване на системата на валутен съвет и след присъединяването към ЕС, заедно с нарастването на международните валутни резерви, реално минимизират валутния риск. Това се отнася най-вече за дружествата, опериращи на пазара на недвижими имоти, тъй като техните входящи и изходящи потоци са с еднаква валутна структура. По тази причина дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като не поддържа открити позиции във валути, различни от български лев.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Възможните неблагоприятни ефекти, които могат да възникнат в резултат на промени на валутни курсове, които оказват въздействие върху дейността на дружеството, ще бъдат внимателно оценявани. Предвижда се да бъдат използвани

подходящи схеми и инструменти за защита от валутен риск, които могат да бъдат прилагани на българския и на международните финансови пазари.

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ са в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към измененето на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложен Дружеството се минимизира.

III.2.1.5. Други системни рискове

Дейността на дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Към другите системни рискове може да бъде отнесен и рискът от настъпване на финансова криза. Настъпването на финансова криза повишава риска за инвеститорите при инвестиции в акции на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Повишеният риск се дължи на намаляване на икономическата активност, повишаване цената на заемния ресурс, намаляване на стойността на недвижимите имоти, на активите търгувани на фондовите борси и други обстоятелства, които са следствие от една финансова криза.

Подобно обстоятелство е „ипотечната криза”, началото на която беше в САЩ през втората половина на 2007 година. Засегнати бяха пазарите на недвижими имоти и финансовите пазари. Поради високата степен на глобализация кризата оказва негативно влияние, както в Съединените щати, така и на всички останали финансови пазари. Това доведе до сериозен спад в цените на търгуваните акции на Българска фондова борса.

Трябва да се отбележи, че акциите на емитента претърпяха сравнително по-малки от средните за българския пазар загуби от началото на започналия спад. При евентуално задълбочаване на финансовата криза може да се получи спад в цената на акциите и на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

Механизми и техники на дружеството за оптимизиране и управление на риска

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ , които включват следните основни направления:

- ❖ инвестиционна политика;
- ❖ финансови показатели;
- ❖ оптимизиране структурата, качеството и възвращаемостта на активите на дружеството;

Дейността на “ БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ по отношение управлението на риска е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- ❖ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството;
- ❖ ценова политика;
- ❖ състояние и динамика на инвестициите на дружеството в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) и тенденции за тяхното най-ефективно използване;

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

IV.1. История и развитие на емитента

IV.1.1. Юридическо и търговско наименование на емитента

А) НАИМЕНОВАНИЕ.....	Търговското наименование на Дружеството е “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, което се изписва на латиница “BALKAN AND SEA PROPERTIES” REIT (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST). Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ). Промяната в наименованието на Дружеството е както следва: На редовното годишно общо събрание на акционерите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, проведено на 30.09.2007г. е взето решение наименованието на Дружеството да бъде променено от “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ НА “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Първоначално Дружеството е регистрирано с наименование “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с решение № 1/25.10.2006 г. по ф.д. № 11744/2006 г., парт. № 110016, том 1485, рег.1, стр. 65. на Софийски градски съд.
Б) НОМЕР И ПАРТИДА НА ВПИСВАНЕ В ТЪРГОВСКИЯ РЕГИСТЪР.....	“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е вписано в Регистъра за търговските дружества под партиден № 23 том 918 стр.90 по ф.д. №6508/2007г., с решение № 10850 от 20.12.2007г. на Варненски окръжен съд.
В) ЕИК по БУЛСТАТ.....	175161352
Г) ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ.....	БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20 октомври 2006 година.
Д) СРОК НА СЪЩЕСТВУВАНЕ.....	Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Е) ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ.....	Република България
Законодателство, според което Емитентът осъществява дейността си.....	Българско
Седалище.....	гр. Варна 9000, област Варна; община Варна, район Одесос, ул. “Цар Симеон I-ви” №31
Адрес на управление.....	гр. Варна 9000, област Варна; община Варна, район Одесос, ул. “Цар Симеон I-ви” №31
Телефон.....	(+0359 52) 603 476
Факс.....	(+0359 52) 603 474

Ж) Важни събития в развитието на Стопанската дейност на емитента за последните три години

- От учредяването си до момента „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятие; не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- „ БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ няма дъщерни дружества, и преобразуване и консолидация на дъщерни дружества не е извършвана;
- Предметът на дейност на Дружеството (съответно, предоставените от последното услуги) не е претърпял никакво изменение;
- Срещу „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;

З) Други важни събития в развитието на емитента за последните три години

- На 30.09.2007г. наименованието на Дружеството е променено от “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.
- На 30.09.2007г. Общото събрание на акционерите на дружеството взима решение за смяна на одитор на дружеството, като е избрано дружеството “Грант Торнтон” ООД за одитор на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2007г.
- На 30.09.2007г. Общото събрание на акционерите на дружеството взима решение за освобождаване на членовете на Съвета на директорите на дружеството и назначаване на нови членове в следния състав:

1. Даниела Иванова Ганчева, с ЕГН 7809050513 – Изпълнителен Директор и член на Съвета на директорите
2. Людмила Николова Даскалова, с ЕГН 7504225855 – Председател на Съвета на директорите и член на Съвета на директорите
3. Стен Иванов Лазаров, с ЕГН 4912151169 – Член на Съвета на директорите

И) Данни за всички търгови предложения, отправени от трети лица към емитента или от емитента към други дружества през предходната и текущата финансова година

Няма отправени търгови предложения от трети лица към Дружеството или от „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ към други дружества от учредяването му до момента.

IV.2. Инвестиции

IV.2.1. Описание (включително размера) на главните инвестиции на емитента за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация до датата на документа за регистрация

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е учредено на 20.10.2006г. и е сравнително новоучредено дружество. Поради това обстоятелство разглеждания финансов период е 2006 – 2007 година и за шестмесечието на 2008 г.

Дружеството не е правило инвестиции в чужбина.

Инвестиции на емитента за 2006 година

Към края на 2006 година „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, настоящото „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ заплаща аванс в размер на 450 000 лв по предварителен договор за покупко-продажба на урегулиран поземлен имот с площ от 2 310 кв.м., заедно с бъдещо строителство върху него на Продажбен и автосервизен център с РЗП 788.70 кв.м. Общата покупна стойност на имота е 1 900 000 лева.

Инвестиции на емитента за 2007г. и към 30.06.2008 година са представени в точка IV.2.2. Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение

IV.2.2. Описание на главните инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение, включително географското разпределение на тези инвестиции (в неговата страна и в чужбина) и метода на финансиране (вътрешно и външно).

На 09.07.2007год. съгласно решение от заседание на Съвета на директорите на дружеството, се приема да се подпише споразумение за прекратяване на договор за продажба и строителство на недвижими имоти от 10.11.2006 год. и Допълнително споразумение от 02.03.2007год., сключен с „Индуриал Комерс“ ЕООД, считано от 09.07.2007год.

Споразумението за прекратяване на предварителният договор за продажба и строителство на недвижими имоти е подписано на 09.07.2007год.

На 15.09.2007год. е подписан предварителен договор за покупко – продажба на вещно право на строеж с „Равда Тур” ЕООД. Конкретни параметри по договора са следните:

- право на строеж за построяване на жилищни групи с индивидуални обекти върху тях, върху недвижим имот, находящ се в с. Равда, общ. Несебър; имот № 001433, с ЕКАТТЕ 61058, общ. Несебър, местност Хендек Тарла, с площ 23,334 дка;
- цената на продаваното право на строеж възлиза на 2 501 803,83 лв.; сумата в размер на 1 200 000,00 лева са платени в деня на подписване на договора.

Към 30.06.2008г. и датата на изготвяне на настоящия документ дружеството не притежава закупени земеделски площи, земи, терени или друг вид недвижими имоти.

За периода 2006 – 30.06.2008г. дружеството не е извършвало строежи и подобрения и обзавеждане на имоти с цел предоставяне и/или последващата им продажба.

IV.2.3. Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.

Към момента на изготвяне на проспекта емитентът няма поети твърди ангажименти за извършване на бъдещи инвестиции.

За периода на своето съществуване:

- Дружеството не е придобивало дялови участия в други дружества;
- Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти;
- Дружеството не е застраховало секюритизираните имоти, тъй като такъв вид застрахователната услуга не се предлага от застрахователните компании;
- Дружеството не е продавало или придобивало нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен.

V. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

V.1. Основни дейности

V.1.1. Описание и ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на емитента и неговите основни дейности, посочващо главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги за всяка финансова година за периода, обхванат от историческата финансова информация.

Предметът на дейност на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, съгласно чл.7 ал.1 от Устава на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Съгласно чл.7 ал.4 от Устава на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, недвижимите имоти, придобивани от Дружеството, трябва да се намират на територията на Република България.

Дружеството не може да извършва други сделки, извън посочените в предходния параграф, и свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

V.1.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или услуги, които са били въведени и дотолкова, доколкото разработването на нови продукти или услуги е било публично оповестено, информация за състоянието на разработването

Дружеството не е въвеждало или разработвало значителни нови продукти и услуги.

V.2. Главни пазари

Представената информация за приходите по видове дейности е от одитираните годишни и междинен финансов отчети на дружеството към 31.12.2006, 31.12.2007, 30.06.2007 година и от неодитирания междинен финансов отчет на дружеството към 30.06.2008 година.

Таблица 4 Приходи от дейността за периода 2006 – 30.06.2008 година

Приходи /в хил. лева/	2006г.	30.06.2007г.	2007г.	30.06.2008г.
Нетни приходи от продажби на стоки и услуги и други приходи	0	0	20	0
Приходи от финансираня	0	0	0	0
Финансови приходи	0	1	3	0
Извънредни приходи	0	0	0	0
Общо приходи от дейността	0	1	23	0

Пазарът на недвижими имоти е основният пазар, на който дружеството извършва дейност. Всички приходи на дружеството са реализирани от дейност на територията на Република България.

V.3. Изключителни фактори повлияли на информацията, дадена в точки V.1. и V.2.

Няма изключителни фактори, които да влияят на информацията дадена в точка V.1 и V.2. Според чл.4, ал.4 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел недвижимите имоти придобивани от дружеството трябва да се намират на територията на Република България. Това определя и териториалното разпределение на приходите посочено в предходната точка.

V.4. Степента, в която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е учредено на учредително събрание на 20 октомври 2006 година. Дружеството притежава лиценз от Комисията за финансов надзор №41 ДСИЦ/07.03.2007 на база на Решение №359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 година.

Според чл.16, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Комисията за финансов надзор отнема издадения лиценз, ако дружеството със специална инвестиционна цел:

- не започне да извършва разрешената дейност в срок 12 месеца от датата на издаването на лиценза;
- е представило неверни данни, които са послужили като основание за издаване на лиценза;
- престане да отговаря на условията, при които е издаден лицензът;
- системно нарушава разпоредбите на или актовете по прилагането му;

Това е единственият лиценз, който оказва пряко влияние върху дейността на дружеството.

V.4. Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Към 31.03.2008 година регистрираните за борсова търговия акционерни дружества със специална инвестиционна цел на Българска фондова борса – София са 46 , в състава на които е и „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

През февруари 2007 година Комисията за финансов надзор е лицензирала 38 акционерни дружества със специална инвестиционна цел, от които 31 са за секюритизация на недвижими имоти, а 7 – за секюритизация на вземания. По данни на КФН към 31.03.2008 година акционерните дружества със специална инвестиционна цел са 66, от които 57 са за секюритизация на недвижими имоти, а 9 – за секюритизация на вземания.

Нарастването на акционерни дружества със специална инвестиционна цел за приблизително едногодишен период (февруари 2007г. – 31.03.2008г.) е с 28 новоучредени дружества. Това определя бумът в учредяването на акционерни дружества със специална инвестиционна цел и има своята икономическа логика и тя е свързана с активната дейност в търговията с недвижими имоти и строителството в страната.

Очакванията и прогнозите на специалистите в тази област са за запазване на възходящата тенденция в този сектор на икономиката, предвид членството на страната в Европейския съюз. В този смисъл всички лицензирани АДСИЦ са направили своите прогнози и разчети съобразно стратегическите си проекти за завземане на различни пазарни ниши.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ счита, че разполага с необходимата организация и ресурси за успешна реализация на свои проекти, независимо от съществуващата конкуренция в сектора.

VI. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

VI.1. Икономическа група

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е част от икономическа група.

VI.2. Списък на дъщерните предприятия на емитента

Емитентът не притежава дъщерни дружества.

VII. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

VII.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи, включително лизинговани имоти и всякакви големи тежести върху тях

Към 30.06.2008г. дружеството притежава единствено парични наличности на стойност 12 хил. лева и вземания на стойност 1 200 хил. лева. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава активи на лизинг.

VII.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава активи, свързани с екологични въпроси.

Към 30.06.2008г. дружеството не притежава дълготрайни материални активи и респективно не съществуват екологични въпроси, които могат да окажат влияние върху използването на активите.

VIII. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

VIII.1. Финансово състояние

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни и междинен отчети на дружеството към 31.12.2006г., 31.12.2007г. и 30.06.2007 година и неодитирания междинен финансов отчет на дружеството към 30.06.2008 година.

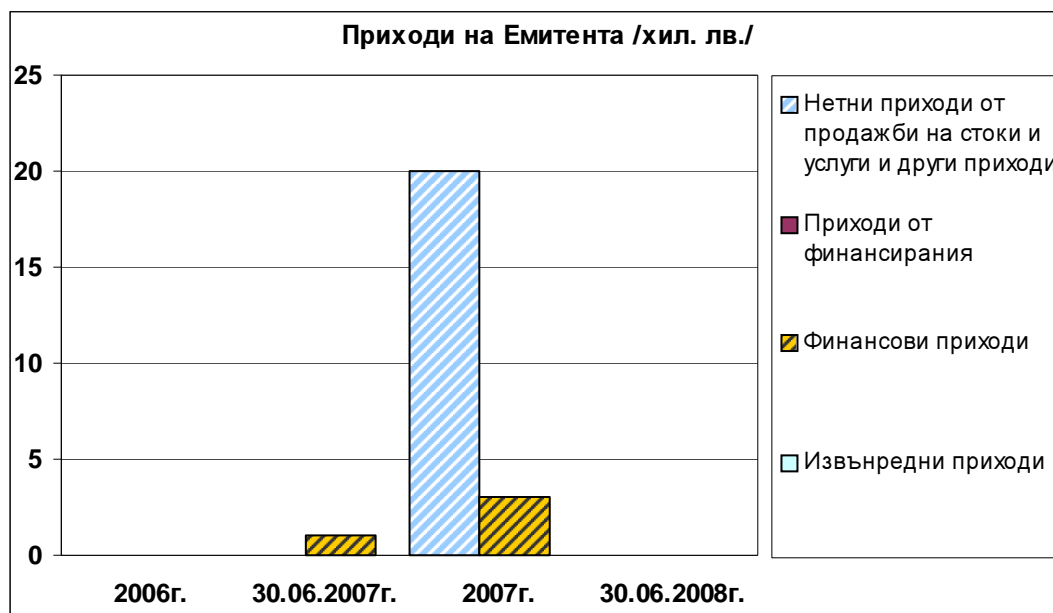
Таблица 5 Разходи от дейността за периода 2006 – 30.06.2008 година

Приходи /в хил. лева/	2006г.	30.06.2007г.	2007г.	30.06.2008г.
Нетни приходи от продажби на стоки и услуги и други приходи	0	0	20	0
Приходи от финансираня	0	0	0	0
Финансови приходи	0	1	3	0
Извънредни приходи	0	0	0	0
Общо приходи от дейността	0	1	23	0
Разходи /в хил. лева/	2006г.	30.06.2007г.	2007г.	30.06.2008г.
Разходи за материали	0	0	0	0
Разходи за външни услуги	7	17	31	5
Разходи за амортизации	0	0	0	0
Разходи за възнаграждения	5	23	38	7
Разходи за осигуровки	1	5	7	2
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	0	0	0	0
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0	0
Други	0	0	0	0
Общо оперативни разходи	13	45	76	14
Финансови разходи	0	1	1	0
Общо разходи за дейността	13	46	77	14
Печалба/Загуба преди данъци	-13	-45	-54	-14
Разходи за данъци	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	-13	-45	-54	-14
в т.ч. за малцинствено участие	0	0	0	0
Нетна Печалба/Загуба за годината	-13	-45	-54	-14

VIII.1.1. Приходи на Емитента

От представената информация в таблица 5 по-горе се отчита ръст в общите приходи на дружеството през 2007г. спрямо 2006г, като те нарастват 23 пъти. За шестмесечието на 2008г. дружеството няма приходи.

Графика 1 Приходи от дейността за периода 2006 – 30.06.2008 година



- **Приходи от лихви на Емитента**

Приходите за лихви на предприятието включват лихвите по краткосрочен банков депозит. Предприятието не е ползвало търговски или банкови заеми и не начислява разходи за лихви.

Таблица 6 Приходи от лихви 2006 – 2007 година

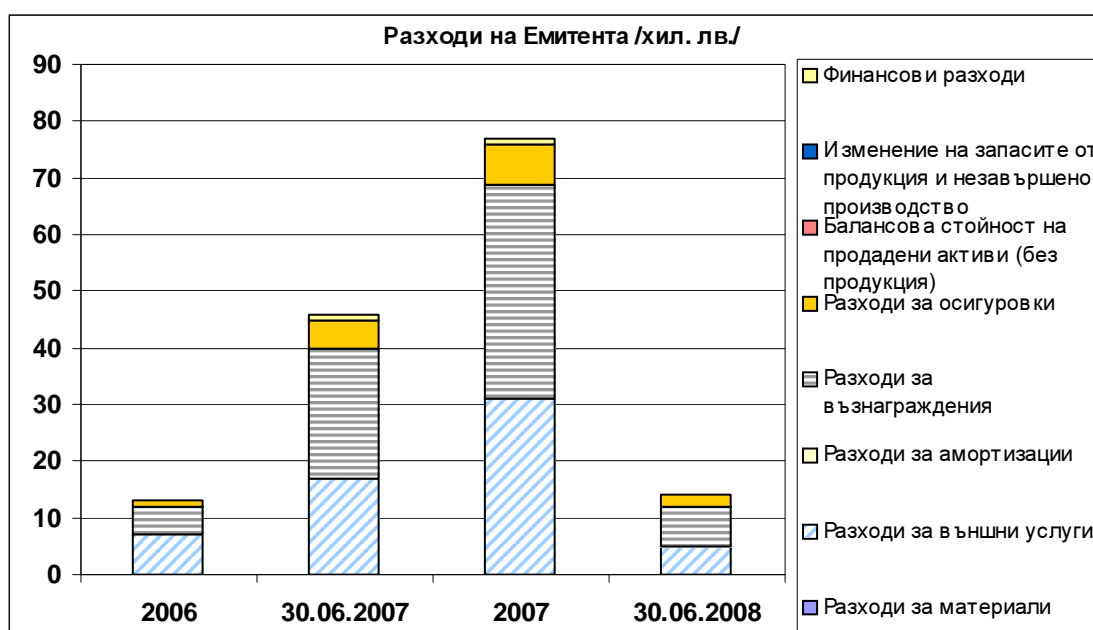
Приходи от лихви на Емитента	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от лихви, свързани с:		
- банкови депозити	3	-
Приходи от лихви	3	-

VIII.1.2. Разходи на Емитента

От представената информация в таблица 5 по-горе се отчита ръст в общите разходи на дружеството през 2007г. спрямо 2006г., като те нарастват 23 пъти. Разходите за външни услуги на дружеството отчитат ръст от 342.86% през 2007г. спрямо 2006г. Разходите за възнаграждения на дружеството към 31.12.2007г. нарастват с 660% спрямо 31.12.2006г.

За последното шестмесечие (30.06.2008г.) се отчита намаление във всички видове разходи на дружеството спрямо предходното шестмесечие (30.06.2007г.).

Графика 2 Разходи от дейността за периода 2006 – 30.06.2008 година



Общите разходи от дейността на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ през 2007г. нарастват с 492.30% спрямо 2006г.

- **Разходи за персонал на Емитента**

Таблица 7 Други финансови разходи 2006 – 2007 година

Разходи за персонал на Емитента	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	-38	-5
Разходи за социални осигуровки	-7	-1
Разходи за персонал	-45	-6

- Други финансови приходи на Емитента

Таблица 8

Други финансови разходи 2006 – 2007 година

Други финансови разходи на Емитента	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Други финансови разходи		
Разходи за банкови такси и комисионни	-1	-
	-1	-

VIII.1.3. Финансов резултат на Емитента

В следствие на гореизложените тенденции дружеството отчита загуба за последното шестмесечие (30.06.2008г.).

Поради нетната загуба дружеството, то не разпределя дивидент, съгласно чл.10 ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), за периода 2006-2007 година.

След корекциите на финансовия резултат, които се извършват в съответствие с чл.10, ал.3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, необходими за преобразуване на печалбата с цел разпределяне на дивидент, не остава печалба, която да бъде разпределяна.

VIII.2. Резултати от дейността

VIII.2.1. Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Основни фактори, които засягат дейността на емитента са описани в точка V.1 „Основни дейности” от настоящия документ. Няма необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на емитента.

VIII.2.2. Когато финансовите отчети оповестяват значителни промени в нетните продажби или приходи, да се предостави текстово разглеждане на причините за подобни промени

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е сравнително новоучредено дружество, което се лицензира в началото на 2007г. Поради този факт Дружеството не е развивало активна дейност и няма реализирана печалба. Разходите направени към

31.12.2007г. представляват аванс по договор за придобиване на поземлен имот /прекратен в последствие/ и продажба на вещно право на строеж.

Приходите и финансовият резултат и причините за възникването им са разгледани в точка VIII.1. „Финансово състояние” от настоящия документ.

VIII.2.3. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на емитента.

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на емитента. Членството на България в Европейския съюз и НАТО, макроикономическа и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на емитента. В повече подробности тези фактори са разгледани в точка III „Рискови фактори” от настоящия регистрационен документ.

IX. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

IX.1. Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Информацията представена в таблица 9 е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 9 Съкратен годишен баланс за периода 2006 – 2007 година

	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Активи		
Нетекущи активи		
Дългосрочни финансови активи	1200	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	-	450
	1 200	450
Текущи активи		
Парични средства	20	40
	20	40
Общо активи	1 220	490

	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал		
Основен капитал	650	500
Премиен резерв	631	-
Натрупана загуба	-67	-13
Общо собствен капитал	1214	487
Пасиви		
Текущи пасиви		
Задължения към персонала и осигурителни институции	6	3
	6	3
Общо пасиви	6	3
Общо собствен капитал и пасиви	1220	490

Основен източник на средства до този момент е основният капитал на дружеството. В следствие на едно успешно увеличение на капитала дружеството има регистриран основен капитал в размер на 650 хил. лв. и премии от емисии 631 хил. лв.

Таблица 10

Съкратен междинен баланс към 30.06.2008 година

	30.06.2007г.	30.06.2008г.
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	0	0
Нематериални активи	0	0
Вземания от свързани предприятия	450	1200
Текущи активи		
Материални запаси	0	0
Финансови активи	0	0
Парични средства и парични еквиваленти	784	12
Общо активи	1234	1212
Основен капитал	650	650
Резерви	631	631
Натрупана печалба (загуба)	-13	-67
Текуща печалба (загуба)	-45	-14
Общо капитал	1223	1200
Нетекущи пасиви		
Търговски и други задължения	0	0

Финансирания	0	0
Текущи пасиви		
Задължения към персонала	3	6
Задължения към осигурителни предприятия	2	0
Задължения към свързани предприятия	0	6
Други задължения	6	0
Финансирания	0	0
Общо пасиви	11	12
Общо задължения/Общо капитал	1234	1212

Данните в таблица 10 са от междинния одитиран отчет на дружеството към 30.06.2007г. и от междинния неодитиран отчет към 30.06.2008г.

През 2006, 2007 и към 30.06.2008 година „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е използвало банкови кредити.

Към момента на изготвяне на настоящия документ емитентът няма и не е използвал банкови кредити.

IX.2. Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на емитента

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година.

Таблица 11 Отчет за паричните потоци – годишни

НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ПО ВИДОВЕ ДЕЙНОСТИ НА "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	2007 година	2006 година
	хил. лв.	хил. лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-53	-460
Нетен поток от инвестиционна дейност	-750	0
Нетен паричен поток от финансова дейност	783	500
Общо за периода:	-20	40

Таблица 12

Отчет за паричните потоци – междинни

НЕТНИ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ПО ВИДОВЕ ДЕЙНОСТИ НА "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	30.06.2008 година	30.06.2007 година
	хил. лв.	хил. лв.
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-8	-38
Нетен поток от инвестиционна дейност	0	782
Нетен паричен поток от финансова дейност	0	0
Общо за периода:	-8	744

Данните в таблица 12 към 30.06.2008 година включват данните от междинния неаудитиран финансов отчет на дружеството.

За целия период 2006г. - 30.06.2008г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни величини. Това е нормална тенденция в началното развитие на акционерно дружество със специална инвестиционна цел. От една страна, инвестициите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ се отчитат, като отрицателен паричен поток от оперативна дейност (Покупка на инвестиционни имоти), тъй като инвестиционния процес е основна дейност за АДСИЦ. От друга, през първите години от дейността дружеството формира своя инвестиционен портфейл. То закупува имотите със значително по-високо темпо от това, с което може да ги отдава под наем.

IX.3. Информация за нуждите от заеми и структурата на финансирането на емитента

Извършването на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура може да породи нужда от заемни средства. За периода на съществуване „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разчита основно на финансиране със собствени средства, което е видно от коефициента общо задължения/общо собствен капитал посочени в последния ред на таблицата по-долу.

Информацията представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни и междинни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006, 31.12.2007, 30.06.2007 година и от неаудитирания междинен финансов отчет към 30.06.2008 година.

№	Показатели	2006г.	30.06.2007г.	2007г.	30.06.2008г.
1	Финансов резултат	-13	-45	-54	-14
2	Приходи от продажби	0	1	23	0
3	Собствен капитал	487	1 223	1 214	1 200
4	Пасиви (Привлечени средства)	3	11	6	12
5	Обща сума на активи	490	1 234	1 220	1 212
8	Приходи	0	1	23	0

9	Разходи	13	46	77	14
10	Краткотрайни активи	40	784	20	12
11	Краткосрочни задължения	3	11	6	12
12	Краткосрочни вземания	0	0	0	0
13	Краткосрочни фин. активи	0	0	0	0
14	Парични средства	40	784	20	12
Рентабилност					
15	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-	-45,000	-2,348	-
16	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0,027	-0,037	-0,044	-0,012
17	Коефициент на рентабилност на пасивите (1/4)	-4,333	-4,091	-9,000	-1,167
18	Коефициент на капитализация на активите (1/5)	-0,027	-0,036	-0,044	-0,012
Ефективност					
19	Коефициент на ефективност на разходите (8/9)	0,000	0,022	0,299	0,000
20	Коефициент на ефективност на приходите (9/8)	-	46,000	3,348	-
Ликвидност					
21	Коефициент на обща ликвидност (10/11)	13,333	71,273	3,333	1,000
22	Коефициент на бърза ликвидност (12+13+14/11)	13,333	71,273	3,333	1,000
23	Коефициент на незабавна ликвидност (13+14/11)	13,333	71,273	3,333	1,000
24	Коефициент на абсолютна ликвидност (14/11)	13,333	71,273	3,333	1,000
25	Коефициент на финансова автономност (3/4)	162,333	111,182	202,333	100,000
26	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0,006	0,009	0,005	0,010
27	Общо задължения/ Общо собствен капитал	0,006	0,009	0,005	0,010

- Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал, на пасивите и на реалните активи на предприятието. Коефициентите на рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба, и показват темповете на възвращаемост на капитала. Всички от показателите за рентабилност на емитента са с отрицателни стойности, тъй като дружеството отчита отрицателен финансов резултат за финансовия период 2006г.-30.06.2008г.
- Показателите за ефективност са количествени характеристики съотношението между приходите и разходите на дружеството. Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат. При коефициента ефективност на приходите по-ниските стойности са предпоставка за по-добър финансов резултат. През финансовия период 2006г.-30.06.2008г. дружеството реализира отрицателен финансов резултат и това се отразява на показателите.
- Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Коефициентите на ликвидност отразяват

добра ликвидност на дружеството. Ликвидността на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ според коефициентите на ликвидност на дружеството е най-добра към 30.06.2007 година.

- Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансовата независимост на дружеството от кредиторите. За финансовия период 2006г.-30.06.2008г. дружеството няма заеми и показателите за финансова автономност очертават добра финансова независимост на Емитента от кредиторите.

IX.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на емитента

Ограниченията относно капиталовите ресурси, които дружествата със специална инвестиционна цел могат да използват за финансиране на своята дейност, както и ограниченията по отношение на тяхната употреба наложени от наличното българско законодателство¹ и вътрешно-фирмените документи на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, не могат да засегнат значително пряко или косвено дейността му.

IX.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите в точки IV.2.3. и VII.1.

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ няма поети твърди ангажименти за извършване на инвестиции и няма сключени договори за лизинг. Дружеството възнамерява да финансира бъдещата си дейност основно със собствени средства, които включват постъпления от емисии акции и постъпления от наеми и аренды. Не се изключва употребата и на привлечен капитал при необходимост и с цел оптимизация на капиталовата структура.

X. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Поради характера на своята дейност, дружеството не извършва научноизследователска и развойна дейност.

¹ Основните ограниченията относно използването на привлечен капитал са в чл.21, ал.2, а тези за използването на средствата на дружеството са в чл.3, чл.21 и чл.22 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

XI. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

XI.1. Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация

Тенденциите в основната дейност на дружеството за последните 3 финансови години са разгледани в точка VIII „Операционен и Финансов преглед”. По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

XI.1.1. Пазарът на недвижими имоти в България – състояние и тенденции

Прегледът на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в страната изразява нашите виждания за състоянието и перспективите пред пазара на недвижими имоти в различните му сегменти.

Пазарите на недвижими имоти най-често се класифицират (сегментират) по два основни критерия: вид на имота и географско местонахождение. Основните видове имоти са земеделска земя, парцели за застрояване, жилищни имоти, офиси, търговски имоти, индустриални имоти и други. Под географски критерий най-често се разбира регион, град, местност и т.н.

В България през последните няколко години са се обособили три географски зони, които съсредоточават основната активност на пазара на недвижими имоти. Това са:

- ❖ Големите градове (София, Пловдив, Бургас и Варна);
- ❖ Черноморското крайбрежие;
- ❖ Зимните курорти (Банско, Пампорово и Боровец).

Големите градове - Измежду големите градове София може да бъде определена като най-значимия сегмент на пазара на недвижими имоти. В столицата и около нея се развиват почти всички видове имоти. В периода след финансовата криза от 1996-1997 година в различни периоди в София интересът се измества от офиси към жилищни имоти и търговски площи.

Офиси - София е най-големият пазар за офис площи. Столицата съсредоточава централната държавна администрация и голяма част от сектора на услугите, което е важен фактор, определящ търсенето на подобни имоти. В периода 1997-2000 година имаше явен недостиг на висококачествени офис площи. В този период повечето

компани (дори и чуждестранните) използват за офис преустроени жилищни имоти. След финансовата стабилизация на страната започнаха много проекти за изграждане на първокласни офис сгради в центъра на София. Постепенно предлагането надвиши търсенето. Много проекти, започнати в периода около 2000 година, излязоха на пазара към края на 2001 и 2002 година. В същото време, търсенето на първокласни офиси растеше слабо. Нямахме голям наплив на чуждестранни компании, а голяма част от българските дружества все още не можеха да си позволят високите наеми в първокласните офис сгради. Това доведе до спад на наемите и до забавяне на ръста на продажните цени през периода 2002-2003 година. През 2005 година се наблюдава стабилизиране, а през 2006 година - и известно покачване на наемите на първокласните офис площи както в центъра, така и в периферията на столицата. Това показва известна цикличност с продължителност 5 до 6 години. През 2007 година темпът на нарастване на цените се запазва, докато до август 2008 година се отчита забавяне в ръста на наемите.

Качеството на офис площите се определя от фактори като разположение, достъп до имота, наличие на паркинг, допълнителни услуги, качество на строителство и др. По тези критерии офисите може да се разделят на три категории:

- ❖ Висока (Клас А)
- ❖ Средна (Клас В)
- ❖ Ниска (Клас С)

В останалите големи градове пазарът на офиси е значително по-ограничен. През 2006 и 2007 година се наблюдава динамично развитие на продажните цени. Особено в двата основни черноморски града (Бургас и Варна) цените се покачиха чувствително и предприемаческата активност и в тези градове започва да се засилва. Повишената активност се дължи основно на подобряването на микроикономическия климат в крайморските региони.

Конкурентната среда от гледна точка на потребителите е вече много добре развита. От години на българския пазар присъстват големи предприемачи, разполагащи със значителни финансови ресурси, достъп до дългово финансиране и опит в планирането и изпълнението на проекти за построяване на офис сгради, но инвеститорския интерес е концентриран основно в София. Динамичното развитие на местните икономики в останалите големи градове все още предоставя атрактивни възможности за реализация на проекти с висока норма на възвращаемост.

Жилищни имоти - Пазарът на жилищни имоти в големите градове в момента привлича огромен инвеститорски интерес. Цените се покачват динамично (особено през 2004-2007г) и до края на 2007 търсенето надвишаваше предлагането. Повишащите се цени на имотите, конкретно за периода 2006 и 2007 година са отразени по-подробно в следващата таблица за средните годишни пазарни цени на жилища в страната.

Таблица Средни годишни пазарни цени на жилища за периода 2006 – 2007² година

Данните са в (лв./ кв.м.)

Областни градове	Средни цени		Индекс
	2006 г.	2007 г.	$\frac{2007}{2006}$
Общо	846.52	1 091.24	128.9
Благоевград	797.88	1 038.67	130.2
Бургас	1 227.04	1 442.08	117.5
Варна	1 316.00	1 762.63	133.9
Велико Търново	811.08	968.92	119.5
Видин	587.58	802.28	136.5
Враца	637.83	825.13	129.4
Габрово	620.88	771.92	124.3
Кърджали	628.75	727.88	115.8
Кюстендил	459.21	601.58	131.0
Ловеч	540.01	646.13	119.6
Монтана	641.25	778.67	121.4
Пазарджик	588.42	720.63	122.5
Перник	656.00	918.21	140.0
Плевен	769.50	1 004.46	130.5
Пловдив	940.29	1 143.17	121.6
Разград	558.21	744.17	133.3
Русе	895.67	1 262.00	140.9
Силистра	461.67	640.29	138.7
Сливен	670.21	822.17	122.7
Смолян	712.20	839.52	117.9
София-столица	1 341.79	1 813.17	135.1
София	411.71	488.14	118.6
Стара Загора	914.58	1 144.75	125.2
Добрич	589.38	743.75	126.2
Търговище	586.01	845.46	144.3
Хасково	740.63	922.71	124.6
Шумен	675.96	819.46	121.2
Ямбол	591.21	683.47	115.6

Източник: Национален Статистически Институт

През 2008 година поради настъпилата ипотечна криза в САЩ, засегнала цените на недвижимите имоти не само в САЩ, но и в Европа (Испания), растящият тренд при цените на жилищата в България забави своя темп.

Въпреки понижението в цените на имотите в някои Европейски страни, пазарът на жилища в България остана почти незасегнат.

В таблицата по-долу са представени средните годишни пазарни цени на жилища в областните градове на страната за първото и второто тримесечие на 2008 година. От таблицата можем да отчетем нарастване на средните цени на жилища във всички областни градове, с изключение на Търговище.

² Данните се отнасят за апартаменти в областните градове (изключени са апартаменти ново строителство).

Таблица Средни годишни пазарни цени на жилища за първото и второто тримесечие на 2008 година

Областни градове	Средни цени		Индекс II трим. 2008 I трим. 2008
	I трим. 2008	II трим. 2008	
ОБЩО	1 299.95	1 376.29	105.9
Благоевград	1 295.17	1 303.00	100.6
Бургас	1 647.00	1 698.00	103.1
Варна	2 099.33	2 137.33	101.8
Велико Търново	1 146.67	1 289.08	112.4
Видин	905.65	933.67	103.1
Враца	950.67	988.50	104.0
Габрово	863.50	886.50	102.7
Кърджали	819.67	843.17	102.9
Кюстендил	678.50	779.33	114.9
Ловеч	828.47	882.99	106.6
Монтана	857.33	903.67	105.4
Пазарджик	836.17	869.33	104.0
Перник	1 160.83	1 199.17	103.3
Плевен	1 233.83	1 358.00	110.1
Пловдив	1 316.83	1 491.00	113.2
Разград	880.00	932.50	106.0
Русе	1 732.00	1 749.17	101.0
Силистра	698.83	715.83	102.4
Сливен	952.17	1 011.50	106.2
Смолян	872.32	982.93	112.7
София-столица	2 163.17	2 312.50	106.9
София	677.83	714.33	105.4
Стара Загора	1 376.50	1 500.17	109.0
Добрич	855.33	890.33	104.1
Търговище	937.30	910.54	97.1
Хасково	1 060.67	1 084.17	102.2
Шумен	956.17	1 078.00	112.7
Ямбол	851.17	892.17	104.8

Източник: Национален Статистически Институт

Търсенето на жилищни имоти се засилва значително в последните години под влиянието на няколко фактора. Подобреното състояние на икономиката дава възможност на все повече хора да планират по-дългосрочно живота си и да се замислят за покупка на ново жилище. Преобладаващата част от населението на големите градове живее в жилища с ниско качество (панелни комплекси, построени преди 1989 г.), които желаят да сменят.

Значително беше подобрен достъпът до ипотечно финансиране. Много банки вече разполагат с достатъчно ресурси и адекватна капиталова структура, за да предложат кредити със срокове до 25-30 години. Въпреки голямото нарастване на

броя отпуснати ипотечни заеми, относително малък дял от населението отговарят на изискванията за получаване на заем. Високите лихви и ниската средна заплата правят месечните вноски по кредитите прекалено големи в сравнение с доходите на много семейства. Малки и постепенни промени в тези два фактора (лихви и ниво на заплата) могат да доведат до значително нарастване на броя хора, които отговарят на условията за получаване на заем.

Към тези местни фактори за силното търсене се добавя нарастващият интерес на купувачи на жилищни имоти от чужбина. Българи, живеещи зад граница, и чужденци, купувачи имоти с цел инвестиране, спомагат за силното покачване на цените.

На пазара се наблюдават интересни тенденции по отношение на качеството на търсените жилищни имоти. Особено в София, в момента най-атрактивни са жилища в управлявани затворени комплекси. Те най-често са извън центъра, представляват организирани, охранявани малки групи от сгради. Този вид жилища предлагат допълнителни удобства, по-висока сигурност и качество на живот, което ги прави особено привлекателни за икономически активната част от населението.

Динамично развитие на цените се наблюдава и в другите големи градове. Цените в Бургас и Варна отбелязват значително нарастване през последната година и вече догонват тези в София. Това динамично развитие се дължи на комбинацията между няколко фактора. От една страна, в тези градове има естествени ограничения за предлагането. Качествените жилища в центъра и в престижните квартали на Варна и Бургас са недостатъчни. Градоустройствените норми в тези градове също предполагат по-ниско строителство, което означава и по-малко предлагане на жилищни имоти. От друга страна, налице е значително нарастване на местното търсене. През последните години много хора от по-малките градове и села по черноморското крайбрежие са продали свои поземлени имоти, поради което разполагат със значителен финансов ресурс. За повечето от тях покупката на жилище в големия град е приоритет при наличието на средства. В допълнение, силното развитие на туристическата индустрия по българското Черноморие направи много хора, живеещи в тези региони, доста по-заможни. Те също вече могат да си позволят по-хубави жилища в големия град.

Конкуренцията на пазара на жилищни имоти е интензивна и доста по-разнородна, в сравнение с тази на пазара за офиси. В София със строителство се занимават голям брой различни стопански субекти: от малкия местен предприемач, до голямата международна компания, минавайки през големи български строителни фирми с доказан опит в сектора. Високият инвеститорски интерес предполага и повече трудности при намирането на подходящи парцели за реализиране на нови проекти. Въпреки това, този сегмент все още е атрактивен за инвестиране, защото факторите за силното търсене, вероятно ще продължат да действат (и дори ще се засилват) през идните години. За реализирането на доходност над средната обаче е необходим по-силно диференциран инвестиционен продукт или успешно прогнозиране на търсенето.

Търговски площи - В категорията търговски имоти влизат магазини, заведения, места за развлечение и други. Секторът на магазини в идеалния център на София (а и на повечето големи градове) е силно развит. Цените и наемите за луксозни магазини са най-високи, дори ако се вземе под внимание не само абсолютната стойност на наемите, но и техните относителни нива спрямо други големи градове от региона като Солун, Истанбул или от страни със сходен икономически профил – Прага и Букурещ.

Градове като Бургас и Варна все още предлагат възможности за изграждане на търговски площи в центъра на града. В София такива възможности съществуват само далеч от идеалния център, което предполага изграждане на големи обекти, с капацитет да привличат голям поток от потребители. Няколко такива обекта (търговски центрове известни с английското им наименование: shopping mall)

отвориха врати в София през май и юни 2006 година. На 12 юни 2008 година бе отрит и Mall Varna в град Варна, който е най-големият търговски обект от подобен тип в страната. Подобно развитие се очаква и в останалите по-големи градове в страната. Развитие се очаква и в сегмента на големите магазини тип супер-маркет или хипер-маркет.

Индустриални имоти - Този сегмент включва основно складове, логистични центрове и сгради за леки производства. Той остава най-слабо развития от всички сегменти разгледани до сега. Повечето компании или ползват стари складове и производствени площадки, или строят собствени. Все още няма инвеститори, които да изградят складове с цел те да бъдат продадени или отдадени под наем. Този пазар ще се развие в близкото бъдеще с навлизането в България на повече европейски компании, които предпочитат да се съсредоточат в производството, а не в стопанисването на сгради. Първите признаци за подобно развитие вече са налице – все повече се търсят парцели или сгради за логистични центрове, складове и други.

От съществено значение при индустриалните имоти е местоположението и близостта до изградена комуникационна инфраструктура (пътища, летища, пристанища, железопътни линии). Големите инфраструктурни проекти, свързани с модернизацията на пътища, летища и пристанища и изграждането на магистрали, мостове и други съоръжения, до голяма степен ще предопределят тенденциите в географското разположение на тези имоти. Насоките в развитието на българската икономика пък ще определят движението на цените в този сегмент.

Стабилните темпове на икономическо развитие на България създават благоприятни предпоставки за индустриално развитие и навлизане на международни компании на пазара на логистични услуги, дистрибуция и продажби на едро. С оглед на това се създава повишено търсене на качествени складови бази и помещения за леки производствени мощности.

Наемните цени се запазват стабилни през последните няколко години, очакванията са за поскъпване на наемите на първокласни индустриални площи през следващите 2 години до ниво от 5 евро/кв.м. на месец.

На пазара на индустриални площи почти отсъстват спекулативни проекти за строеж. Единствените индустриални площи за продажба са стари складови бази в недобро състояние.

Незастроени парцели - Този вид имоти е сред най-рисковите, но също така може да предложи най-висока доходност. Мнозина считат, че мястото (или местоположението) е най-важният фактор относно стойността на недвижимите имоти. Земята е практически единственият необходим „материал“ в бизнеса с недвижими имоти, който има крайна величина и може да се изчерпа сравнително бързо. „Добрите места“ не са много и при навременно закупуване на такова място може да се постигне голяма доходност само от препродажбата му.

Предлагането на парцели за застрояване зависи главно от географски и регулаторни фактори. В средносрочен план предстои изменение или приемане на нови градоустройствени планове на големите населени места, което ще доведе до добавяне на нови парцели за застрояване към вече съществуващите, промени в статута на поземлените имоти, както и в техническите параметри за тяхното застрояване – височина и плътност. Като цяло местата в центъра на големите градове, подходящи за построяване на офиси или жилища, са или изчерпани, или вече са адекватно оценени. Все още има възможности за изграждане на големи търговски и развлекателни комплекси, най-често на мястото на незавършени строежи от по-старо време или извън центъра на градовете. Има достатъчно предлагане на парцели за построяване на индустриални имоти.

Търсенето на парцели за застрояване зависи от търсенето на крайните имоти (жилища, офиси, търговски, индустриални и т.н.). Дали едно „обикновено“ място днес ще се превърне в „добро място“ утре, зависи от много фактори, включително и

ирационални. Правилното прогнозиране на тези фактори може да доведе до големи печалби, но в същото време съществува риск от съществени загуби при евентуални грешки в преценката.

Черноморско крайбрежие

Този географски район обхваща цялото българско крайбрежие и неговото развитие е свързано до голяма степен с развитието на туристическата индустрия.

Офиси - Този вид имоти е много слабо развит в черноморския регион извън големите градове. Това се дължи основно на естеството на туристическата индустрия. Повечето собственици и оператори на хотели ползват офиси в самите хотели. Доставчиците на стоки и услуги, обслужващи туристическата индустрия, пък най-често имат офиси в големите градове в близост до морските курорти. Само ограничен кръг от доставчиците на услуги (като туроператорите например) имат нужда от офиси в непосредствена близост до курортните комплекси.

Търговски имоти и хотели - През последните няколко години строителството и модернизацията на хотели се развива изключително бурно. Първо тази тенденция започна в големите курорти като Слънчев бряг, Златни пясъци, Албена, Ривиера и т.н. Летният туризъм е една от най-рентабилните индустрии в България през последните години. Доходността преди данъци, амортизации и лихви често надхвърля 50% от приходите. Това до голяма степен оправдава значителните инвестиции, вложени в хотели по черноморското крайбрежие. Най-често хотелите се изграждат от техните оператори. Забелязват се и инвестиции в този вид сгради от компании извън туристическия бизнес, които отдават след това сградите под наем или за управление.

Рентабилността на инвестициите в хотелски сгради е силно обвързана с тази на туристическия сектор. Въпреки силното му положително развитие през последните години, той по принцип е цикличен и високо рисков. Перспективите пред строителството на нови големи хотели в традиционните курорти не са благоприятни поради силното им застрояване. Големите инвеститори в момента се насочват към изграждането на обособени хотелски комплекси далеч от населените места.

Жилищни имоти - Това е най-динамично развиващият се сектор в България през последните четири години. Жилищните имоти по черноморското крайбрежие комбинират предимствата на два сектора – туризъм и жилища. Допреди около седем години основните купувачи на жилища по черноморското крайбрежие бяха българи. Целта на покупката беше второ ваканционно жилище – място, където да се прекара лятна ваканция, комбинирано с инвестиция, която може да донесе добра доходност от отдаване под наем и покачване на цената. През последните три години основният двигател на търсенето на ваканционни жилищни имоти по Черноморието са чужденците. Ирландците бяха сред първите чуждестранни купувачи (инвеститори) на апартаменти по морето. В момента те се допълват от купувачи от Великобритания, Дания, Русия, Германия и др.

Все още са рядкост институционалните купувачи на жилищни имоти. Повечето големи компании търсят да купят на зелено в ранния стадий на изграждането на комплексите и да продадат отделните апартаменти на дребно, като реализират печалба по този начин. Поради различни причини все още много малко са институционалните инвеститори, които купуват готов имот с цел да го отдават под наем и да спечелят от очакваното покачване на цената му.

В сегмента жилищни имоти по Черноморието се наблюдава засилен инвеститорски интерес. На пазара присъстват разнородни предприемачи, от големи международни компании до отделни индивидуални предприемачи. По-високи продажни цени се постигат само от добрите проекти, с разположение на първа линия от морето, предлагащи качествени жилища, комплекси с много удобства, ясна

финансова схема за предварително заплащане, предлагани от предприемачи с добра история и т.н. Естествена бариера за навлизането на ново предлагане е ограниченият брой на подходящите места за изграждане на ваканционни комплекси. Възпиращо влияние оказва и непредсказуемостта на поведението на местните власти по отношение на регулации и разрешителни за строеж.

Цените на жилищни имоти по българското морско крайбрежие все още са конкурентни спрямо тези в Испания, Гърция, Хърватска и др. От голямо значение са и значително по-ниските разходи за почивка и живот в България спрямо посочените страни. За туристите, избиращи почивка в апартамент под наем (спрямо пакетна почивка в хотел), цената на наема е само една част от общия им разход за почивката. Също така от съществено значение са разходите, които трябва да бъдат направени за храна, развлечения, транспорт на място и др. Всички тези разходи са значително по-ниски в България (дори през лятото в големите курорти) в сравнение с Испания и Гърция например. Докато това е така, много хора ще предпочитат почивка в България (при равни други условия като наем, възможности за развлечения и т.н.). Следващо покачване на цените на имотите по Черноморието може да дойде, когато до Черноморското крайбрежие започнат масово да летят нискотарифни авиокомпани (Wizzair, SkyEurope и други). България вече е подписала споразумението за така нареченото „открито небе“ и от началото на 2007 година всички авиокомпани от Европейския съюз са свободни да извършват редовни полети до и от България.

Индустриални имоти - Този сегмент от пазара е сравнително слабо развит по Черноморското крайбрежие извън големите градове. И тук важат направените констатации за този вид имоти в големите градове. Все още се използват стари складови и производствени мощности или такива, построени специално от самите им оператори. Известно раздвижване на този пазар може да се получи вследствие на голямото разрастване на туристическата индустрия по Черноморието, както и от необходимостта да се изместят по-далеч от морето отделни индустриални и складови обекти, за да се освободят терените за хотелски, жилищни или търговски обекти.

Незастроени парцели и Земеделска земя - Тези две категории са свързани по Черноморското крайбрежие. В границите на населените места вече са останали много малко парцели за застрояване. От друга страна, много от добрите места за застрояване все още са със статут на земеделски земи. Възможността за промяна на статута и урегулиране на имотите прави така, че земеделски земи по морето се търсят основно с цел застрояване. Закупуването на земеделска земя, промяната на статута ѝ с цел препродажба на строителни предприемачи е високо доходен бизнес, който обаче крие много рискове. Те са свързани главно с административния процес за промяна на статута и поради тази причина трудно могат да бъдат оценени. Възможността за централно уреждане на статута на черноморското крайбрежие със закон, би могла да доведе до съществени сътресения и нови възможности на този пазарен сегмент.

Зимни курорти - Този географски сегмент обхваща основно Банско, Пампорово и Боровец. През идните години е възможно да се развият и други, по-малки центрове за зимни спортове в Стара планина, Витоша и други. Много от наблюденията относно Черноморското крайбрежие са валидни и при зимните курорти. Близостта до големи плажове е заменена от близост до ски писти и съоръжения (лифтове, влека и др.). В зимните курорти обаче е възможно частни инвеститори да финансират изграждането на ски писти и съоръжения, което е невъзможно по Черноморието. Подходящите места за построяване на сгради също са естествено ограничени, както и по черноморското крайбрежие. Развитието на недвижимите имоти в този географски сегмент също се определя от туристическата индустрия, а основното различие е възможността имотите да се използват цялогодишно. Това е и

основната причина цените на нови жилищни имоти в зимните курорти да са средно с 20% по-високи от тези по Черноморието.

Тенденции в цените на строителството

В една напълно ефективна икономика цените на крайния продукт (имотите) и цените на продуктите и услугите, вложени в неговото производство, би трябвало да се движат успоредно. Считаме обаче, че в този смисъл при строителството има много неефективност. За изграждането на недвижим имот са необходими следните основни компоненти: земя, проектантски и архитектски услуги, труд, желязо, кофраж, бетон, зидария (тухли), дограма, изолации, мазилки, вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други довършителни работи, вертикална планировка, външна инфраструктура.

Земя - Цената на парцелите за застрояване е пряко свързана със стойността на имотите, които ще се построят върху парцелите.

Архитектурни услуги - Тук се включват услугите по проектиране и конструиране на сгради и други недвижими имоти. Цената на тези услуги също би трябвало да е свързана пряко със стойността на построяваните имоти. Поради нормативни фактори, ограничаващи свободната конкуренция (фиксиран минимални цени например), цената на архитектурските услуги не се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Като цяло в България не се наблюдава недостиг на подобни услуги, но в последно време техните цени се покачиха значително. Това се дължи както на завишените минимални цени, така и по-общо казано на желанието на архитекти, проектанти и инженери да получат по-голяма част от печалбите реализирани от строителните предприемачи.

Труд - В България има достатъчно работна ръка за строителството, както квалифицирана, така и неквалифицирана. Цената ѝ все още е сравнително ниска. Тя се определя повече от общото икономическо ниво в страната, а не толкова от цените в сектора на недвижимите имоти. Това е една от основните причини да смятаме, че благоприятният спред между себестойност на строителството и крайна цена на имотите ще се запази за по-дълго време. Цените на имотите значително са изпреварили цената на труда.

Строителни материали

Желязо - То се използва за сгради със стоманобетонени конструкции. Цената на армировъчното желязо на българския пазар зависи пряко от цената на стоманата на световните пазари. Поради тази причина може да се получат разнопосочни движения в цените на стоманата от една страна и на българските недвижими имоти от друга. Такива движения могат да повлияят значително на себестойността на строителството и да се задържат за дълги периоди от време. Резки движения в цените на стоманата през последните няколко години накараха много български строителни компании да включват „предпазни“ клаузи в договорите си за изпълнение, които предвиждат предооговаряне на крайната цена в случай на значителна промяна на цената на желязото, като по този начин прехвърлят върху предприемача риска от промяна на цените по време на строителството на даден обект. Този риск може да се избегне или намали чрез съкращаване на сроковете за строителство.

Кофраж - Това е съвкупността от придържащи елементи и плоскости, които позволяват изливането на бетонови плочи и други конструктивни части от бетон. На българския пазар навлизат много продукти от европейски компании и не се наблюдава недостиг или резки промени в цените на кофража.

Бетон - За производството на бетон са необходими пясък, цимент и специални инсталации, които да смесват тези две основни съставки в определени съотношения. Наблюдават се съществени различия в цената на бетона в различните региони на страната. В местата с повишена строителна активност цените са съществено по-високи. Въпреки, че не е ефективно бетонът да се превозва на големи разстояния, след като е произведен, самите производствени мощности са достатъчно мобилни и могат да се местят близо до търсенето. Цената на бетона като цяло се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Важно е да се споменат и технологичните новости в тази област. На нашия пазар вече има специални добавки, които пречат на бетона да замръзва (позволяват строителство и през зимата), както и помагат на бетона да изсъхва по-бързо (което съкращава значително сроковете за строителство).

Зидария - За направата на стени на сградите в България се ползват основно два продукта – тухли и блокове от газобетон. Вторите бяха много популярни през последните няколко години и навлязоха силно в строителството на офиси, хотели и дори на жилищни сгради. Дълго време този продукт в България идваше само от един завод на марката Ytong (от там и популярното название на този продукт). Силното търсене доведе до покачване на цените и чести случаи на недостиг, поради което вече има и втори завод на същата компания. Освен това, вече е добре организиран и внос на такива продукти от Турция. Предимствата на газобетона пред тухлите идват основно възможността за по-бързо строителство и по-ниската му топлопроводимост (съответно по-малка необходимост от топлоизолации). Тухлите произвеждани в България най-често са с неправилни форми и сравнително лоши характеристики за якост и топлопроводимост. Въпреки това през 2004 и 2005 година тухлите започнаха да се завръщат, като предпочитан продукт в жилищното строителство, основно поради някои специфики на строителството с газобетон. Това доведе до силно покачване на тяхната цена. За периода 2004-2005 година цената на българските тухли е поскъпнала двойно. От тогава обаче се наблюдава стабилизиране на цените, главно поради възможността за внос от съседни страни.

Дограма - Този продукт е наличен в достатъчни количества на българския пазар и не се наблюдават големи сътресения в цените. Той може лесно да бъде превозван на големи разстояния, което позволява внос от чужбина. Поради тази причина цените на дограми не се влияят толкова силно от засиленото търсене поради силната активност в строителството у нас.

Изолации и мазилки - Новите изисквания за енергийна ефективност на сградите (както нормативни, така и пазарни) доведоха до необходимостта от използване на нови (главно вносни) продукти за топлоизолация на сградите. Отново поради това, че лесно могат да бъдат доставени от чужбина, цената им не се влияе толкова от движението на българския строителен пазар.

Довършителни работи - Вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други материали за довършителни работи са налични в достатъчни количества на българския пазар. Възможността за внос от чужбина прави цените им относително стабилни.

Дружеството активно ще следи развитието на цените на строителни и довършителни работи, както и технологичните иновации, позволяващи намаляване себестойността и/или сроковете на строителството и повишаващи качеството.

XI.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента, поне за текущата финансова година

Основното събитие, което се очаква да окаже влияние върху перспективите на емитента за текущата финансова година е увеличението на капитала обект на настоящия проспект. При успешно приключване на увеличението, притокът на свеж паричен ресурс ще позволи на дружеството да увеличи значително своите инвестиции, което ще доведе до ръст на активите му.

XII. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОТГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

XII.1. Имена, бизнес адреси и функции

XII.1.1. Членове на Съвета на директорите

Управителният орган на Дружеството е неговия Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система, от Съвет на директорите.

Людмила Николова Даскалова – Председател на Съвета на директорите на и член на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ.

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I” №31.

- 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 момента

г-жа Даскалова е:

член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I” №31.

❖ Образование и относим професионален опит

Образование: Висше юридическо – 1999 година;
ВСУ “Черноризец Храбър”-гр.Варна
Юридически факултет , Специалност “ПРАВО ”
Професионална квалификация „ЮРИСТ”
Образователно-квалификационно степен: “МАГИСТЪР”

Квалификация: 22.02.2000 г. –22.02.2001 г;
Окръжен съд – гр.Варна
съдебен кандидат
22.08.2002 г. – 15.07.2004 г.
ВАРНЕНСКА АДВОКАТСКА КОЛЕГИЯ
АДВОКАТ
-1993 г. гр.Сливен
Колеж по „Бизнес и финанси” с квалификация Организатор по
фирмен мениджмънт и маркетинг

**Професионален
опит:**

от 22.05.2002 г. до настоящият момент Главен юридически
консултант на „ЕСКАНА” АД гр.Варна

От 2008 г. Главен юридически консултант на „Стимекс” ЕООД и
„Анакс” ООД гр.Варна.

Извършване на пълно правно обслужване дейността на
горепосочените търговски дружества, работещи в областта на
строителното предприемачество, добива и търговията с инертни
материали; производството на готови бетонови смеси; земните
работи – събаряне и разчистване на сгради;

Оказва съдействие по правни въпроси на ръководството на
търговските дружества, осъществява процесуално
представителство пред съдилищата и други юрисдикции, дава
устни и писмени становища; представлява дружествата пред
правораздавателните органи на РБ, във връзка със заведените
от и срещу тях съдебни дела; представлява търговските
дружества по административни, граждански, търговски, данъчни
и други съдебни производства; изготвя необходимите книжа –
договори за покупко-продажби, наеми, заеми, лизинги, услуги,
изработки, консигнации, доставки, дарения, регистриране и
преобразуване на търговски дружества и всякакви други видове
гражданско-правни и търговски договори, изготвяне на молби,
тъжби, заявления, възражения, вътрешни правила по ЗМИМП и
ЗФТ, документи за регистрация като администратор на лични
данни според ЗЗЛД, декларации за конфиденциалност и
заповеди в тази насока, подготвя документи до общини и други
институции за провеждане на търгове и обществени поръчки,
документи до областна администрация за деактуване на
собственост на дружеството, молби и документи за промени в
регистрите за собственост и дейност свързана с отразяването в
кадастъра на новопридобитите имоти, писма, становища, жалби,
нотариални покани, данъчни декларации свързани с
деклариране на придобито имущество – движимо и недвижимо,
изготвяне на документацията за провеждане на годишните общи
събрания на акционерите, общи събрания на съдружниците и

събрания на СД, подготвя документи за обстоятелствата подлежащи на вписване в търговския регистър, воден при варненски окръжен съд, относно променени обстоятелства в търговското дружество, вади документи от фирмено отделение касаещи дружеството и неговите длъжници, съдейства за снабдяване на дружеството с актуални документи за състоянието му по неговото фирмено дело и др.; дава съвети и изразява мнение по правни въпроси във връзка с нормативни и индивидуални административни актове; участва в разработването на вътрешните актове на предприятието, инструкции и заповеди; анализира резултатите от прилагането на вътрешните актове в дружеството; осъществява правни действия по привеждане в изпълнение на влезли в сила съдебни решения; осъществява правни действия по изпълнителни дела, образувани срещу длъжници на дружеството, оказва съдействие на съдия-изпълнителите в тази насока; пази в тайна поверителните сведения на дружеството както и неговата търговска производствена, финансова и др. тайни изразени с подписана декларация за конфиденциалност, станали му известни при изпълнение на възложените задачи; подготвя процедури за предоставяне на концесии; изготвя документи за категорията на хотели, къщи, вили и т.н. по ЗТ; съдейства по процедури за узаконяване на незаконни сгради, снабдяване с удостоверения за търпимост, издаване на разрешения за строеж.
Работеща в областта на: търговското право, гражданското право, вещното право, облигационното право, административно право и процес; наказателно право;

- Дружества, в които г-жа Даскалова е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години:

- член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I” №31.
- “Геоконсулт – Даскалови” ДЗЗД - управляващ

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването

на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Даниела Иванова Ганчева – Изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ;

Бизнес адрес: гр. Варна, ул. „Цар Симеон I“ №31

- 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 момента
г-ца Ганчева е:**

член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I“ №31.

❖ **Образование и относим професионален опит**

Образование: От 2003 г. до момента – Докторант в катедра “Икономика и управление на индустрията” към Икономически университет – гр. Варна

От септември 2003 до момента – специалност “Право”, 5 курс, Варненски Свободен Университет

2002 г. – магистърска степен по “Икономика и управление на индустрията” – Икономически университет – гр. Варна

2002 г. - бакалавър по специалност “Финанси” – Икономически университет – гр. Варна.

2001 г. – бакалавър по специалност “Икономика и управление на индустрията” в Икономически университет – гр. Варна.

Квалификация: от февруари 2004 – до м. Юни 2008 – юрист консулт на Инвестиционен посредник “Реал Финанс” АД;
От юни 2000 до май 2001 г. – маркетолог в “Белла” ООД

**Професионален
Опит:**

внедряване на промени и нововъведения в дейността на посредника в съответствие с изискванията на нормативната база; извършване на дейности по лицензиране и прелицензиране за инвестиционно посредничество и регистрационно агентство; подготовка и изготвяне на документация за общо събрание на

акционерите, заседания от съвета на директорите; подготовка и договаряне на договори с клиенти; подготовка и изготвяне на общи условия приложими към договорите и отношенията с клиентите, правилата за вътрешната организация и вътрешния контрол; осъществяване на постоянни връзки с регулаторни и други административни органи; осъществяването на връзки с потенциални и настоящи патрньори и клиенти; анализ на правното и финансово състояние и тенденции за развитие на различни компании и др.

- Дружества, в които г-ца Ганчева е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години:

- член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис”АДСИЦ , регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I” №31. “
- член на колективния орган на управление на “Сдружение “Ротаракт Клуб” – Варна.
- “Даниела – Даниела Ганчева” ЕТ, в качеството ѝ на управляващ;

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Стен Иванов Лазаров – Член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ;

Бизнес адрес: гр. Варна, ул.“Цар Симеон I” №31

- 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 момента
г-н Лазаров е:**

член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис”АДСИЦ , регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I” №31.

❖ **Образование и относим професионален опит**

Образование:

Висше военно

1967 г. – 1972 г. – ВВМУ “Никола Й.Вапцаров” – гр.Варна

1962 г. –1967 г. - II-ра Математическа гимназия
„Д-р Петър Берон” – гр.Варна

**Трудова
биография:**

2006 г. – до сега Пристанище Леспорт АД – гр.Варна
Изпълнителен директор

1997 г. – 2006 г. Сийборн ЕООД – гр.Варна
Мениджър Отдел Корабно снабдяване

1993 г. – 1997 г. Трансимпекс – гр.Варна
Корабен снабдител

1992 г. – 1993 г. ВМК – гр.Варна
Началник Културно-просветно отделение

1987 г. – 1991 г. Поделение 28580
Зам.Командир

1981 г. – 1987 г. ДНФ(ВМК) – гр.Варна
Зам.Началник

1979 г. – 1981 г. Военноморска база – гр.Варна
Зам.Началник кадри

1972 г. – 1979 г. ВВМУ – гр.Варна
Командир взвод,рота

**Професионален
Опит:**

Осъществява практически действия по търговската политика на дружествата които представлява, въз основа на определени бизнесзадачи, стопанисва и управлява имуществото, сключва сделки свързани с търговското занятие, контролира приходите и разходите, разработва и предлага разчети, основни задачи и бизнес програми.

- Дружества, в които г-н Лазаров е била член на управителен или контролен орган, прокурист или съдружник през последните 5 години:

За последните 5 години;

член на съвета на директорите на „Пристанище Леспорт” АД, регистрирано по ф.д. 770/2005 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление:
гр. Варна 9023 , Западна промишлена зона

член на съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис”АДСИЦ , регистрирано по ф.д. 6598/2007 година на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, район Одесос, ул. „Цар Симеон I” №31.

- Лицето не е осъждано за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- Лицето не е участвало в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- Лицето не е официално публично инкриминирано и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

XII.1.2. Основатели, ако емитентът е създаден преди по-малко от пет години

Учредители на дружеството са:

1. „Индустиал Комерс” ЕООД, БУЛСТАТ 030208861 със седалище и адрес на управление гр.София, район Младост, ж.к.Младост 1, бл.25, вх.А и с предмет на дейност: Производство, сервиз и пласмент на промишлени стоки и стоки за бита; отдаване на вещи под наем, оказионна, консигнационна и антикварна търговия /без паметници на културата/, вътрешен и международен транспорт, хотелиерство и ресторантьорство, вътрешен и международен туризъм, организиране и експлоатация на забавни, атракционни, спортни и електронни мероприятия, вътрешна и външна търговия със стоки и услуги, посредничество, представителство и агентство на местни и чужди лица, производство, изкупуване и реализация на селскостопанска продукция, импресарска и рекламна дейност /без кино, видео и печат/, маркетинг и мениджмънт, създаване, внедряване, адаптиране и търговия с технологии, проектантски и строително-ремонтни работи, инженерингова дейност, комунално-битови услуги.

Дружеството е вписано в Регистъра за търговски дружества под № 2628, том 63, стр.118 по ф.д. № 15209/1990г. по описа на СГС.

2. Договорен Фонд “Сентинел-Принсипал” чрез УД “Сентинел Асет Мениджмънт” АД със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. “Витоша” №36, притежаващ 150 000 броя акции, представляващи 30% от капитала на дружеството.

XII.1.3. Всеки висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента

Към момента на съставяне на проспекта няма висш ръководител, който има отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента.

XII.1.4. Характерът на всякакви фамилни връзки между лицата изброени в точки XII.1.1, XII.1.2, XII.1.3.

Между членовете на Съвета на директорите на “Болкан енд сий пропъртис” АДСИЦ и/или между лица, съответно лице от висшия ръководен състав и основателите на емитента не съществуват роднински връзки.

XII.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство

Не съществуват потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на лицата, посочени в точка XII.1. и техните частни интереси и/или други задължения.

Не съществуват договореност или споразумение между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които което и да е лице, посочено в точка XII.1. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи или за член на висшето ръководство.

Принципно няма ограничения за лицата, посочени в точка XII.1. относно разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента. Съществува ограничение за търговия с ценни книжа на лица, които са включени в списъка на вътрешните лица по Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, в случай, че тези лица притежават вътрешна информация, която не е публично огласена.

XIII. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

В таблиците по-долу са посочени възнагражденията на Съвета на директорите на дружеството към 30.06.2008 година, както и към 31.12.2007 година. Ограниченията на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са описани по-подробно в точка XXI.8.2.

Възнаграждения на членовете на настоящия Съвет на директорите на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ към 30.06.2008г.

"БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	Начислени възнаграждения	Изплатени възнаграждения	Дължими възнаграждения
	в лева	в лева	в лева
Съвет на директорите:			
Даниела Иванова Ганчева	3200	3200	-
Людмила Николова Даскалова	1600	1600	-
Стен Иванов Лазаров	1600	1600	-
Обща сума за Съвета на директорите	6400	6400	-

- През 2007 г., както и към 30.06.2008г., няма предоставени от Дружеството непарични възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.
- През 2007 г., както и към 30.06.2008г., няма дължими от Дружеството суми за изплащане на пенсии, компенсация при пенсиониране или други обезщетения.

Възнаграждения на членовете на освободения Съвет на директорите на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ към 31.12.2007г.

"БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	Начислени възнаграждения	Изплатени възнаграждения	Дължими възнаграждения
	в лева	в лева	в лева
Съвет на директорите:			
Савина Иванова Константинова	5700	5700	-
Калин Марков Дамянов	5700	5700	-
Лилия Василева Недялкова	17000	17000	-
Обща сума за Съвета на директорите	28400	28400	-

- Към момента на внасяне на проспекта "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества следователно действащите членове на Съвет на директорите на дружеството нямат получени, възнаграждения, като членове на управителните органи на дъщерните дружества.

- Не са заделяни и начислявани суми като компенсации и пенсиониране и не съществуват клаузи в договорите за управление за такъв вид плащания.

XIV. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

XIV.1. Датата на изтичането на текущия срок за заемането на длъжността, ако е приложимо и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност

Договорите на членовете на Съвета на директорите са безсрочни. Членовете на Съвета на директорите се избира за срок до 5 /пет/ години , като членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 /три/ години.

Договорите на членовете на Съвета на директорите са безсрочни. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени на Общо събрание на акционерите и по реда и условията, предвидени в Търговския закон.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на Общо събрание на Дружеството, проведено на 30.09.2007 г.
Всички членове заемат длъжността си от момента на тяхното избиране от Общото събрание на акционерите, проведено на 30.09.2007 г. до момента на съставяне на проспекта.

XIV.2. Информация за договорите на членовете на административните, управителните или надзорни органи с емитента или с някоя от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Не са предвидени компенсации, които членовете на Съвета на директорите следва да получат в случай на прекратяване на договорите им с Дружеството.

XIV.3. Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията, включително имената на членовете на комисията и резюме за мандата, по който функционира комисията

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ на дружеството няма създаден като помощен орган към Съвета на директорите одитен комитет и комитет за възнагражденията.

XIV.4. Изявление за това, дали емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация

На 01.11.2007 г., Съветът на Директорите на “Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ е приел Програмата за добро корпоративно управление на Дружеството, разработена в съответствие с Кодекса за корпоративно управление на „Българска Фондова Борса - София” АД и приетите от Държавната комисия по ценни книжа - Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата е съобразена с действащата, законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството.

Същата се прилага и към момента съвместно с Обслужващото дружество “Холдинг Варна” АД.

XV. ЗАЕТИ ЛИЦА

Към края на 2006, 2007 година и към датата на проспекта броят на зетите лица в „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е 4. Трима членове на Съвета на директорите и един директор за връзка с инвеститорите.

XV.1. Акционерни участия и стокови опции

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху своите акции.

Притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции са представени в таблицата по-долу.

*Притежавани акции от Членове на Съвета на директорите на
„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ*

Лице	Длъжност	Брой акции с право на глас в капитала към 15.09.2008г.	Процент от капитала към 15.09.2008г.
Людмила Николова Даскалова	Председател на Съвета на директорите	0	0%
Даниела Иванова Ганчева	Изпълнителен директор	0	0%
Стен Иванов Лазаров	Член на Съвета на директорите	0	0%

XV.2. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента

Към датата на изготвяне на настоящия проспект няма постигнати споразумения или други договорености със служителите на емитента за участието им в капитала на дружеството.

XVI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от капитала с право на глас към 16.06.2008 година:

- **Физически лица**

Към 16.06.2008 година, както и към датата на изготвяне на настоящия документ "Болкан енд сий пропъртис" АДСИЦ няма физически лица сред акционерите си, които да притежават над 5 на сто от капитала с право на глас на дружеството.

- **Юридически лица**

Наименование	ПОК "СЪГЛАСИЕ"
Седалище и адрес:	гр. София, бул. "ДОНДУКОВ" № 79
ЕИК	831284154
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007г.	44690
Процент от капитала към 31.12.2007г.	6.875%
Брой акции с право на глас в капитала към 16.06.2008г.	44690
Процент от капитала към 16.06.2008г.	6.875%
Промяна в дяловото участие спрямо предходния период	0.00%

Наименование	"ХИМИМПОРТ ИНВЕСТ" АД
Седалище и адрес:	гр. София, ул. "СТЕФАН КАРАДЖА" № 2
ЕИК	831541734
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007г.	49800
Процент от капитала към 31.12.2007г.	7.662%
Брой акции с право на глас в капитала към 16.06.2008г.	49800
Процент от капитала към 16.06.2008г.	7.662%
Промяна в дяловото участие спрямо предходния период	0.00%

Наименование	"ЦКБ ГРУП АСЕТС МЕНИДЖМЪНТ" ЕАД
Седалище и адрес:	гр. София, ул. "СТЕФАН КАРАДЖА" № 2
ЕИК	121749139
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007г.	55000
Процент от капитала към 31.12.2007г.	8.462%
Брой акции с право на глас в капитала към 16.06.2008г.	55000
Процент от капитала към 16.06.2008г.	8.462%
Промяна в дяловото участие спрямо предходния период	0.00%

Наименование	"Холдинг Варна" АД
Седалище и адрес:	гр. Варна, ул. "Проф. Марин Дринов" № 32А
ЕИК	103249584
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007г.	181860
Процент от капитала към 31.12.2007г.	27.978%
Брой акции с право на глас в капитала към 16.06.2008г.	181860
Процент от капитала към 16.06.2008г.	27.978%
Промяна в дяловото участие спрямо предходния период	0.00%

Наименование	"ГАМА ФИНАНС" ЕООД
Седалище и адрес:	гр. София, ул. "АЛЕКСАНДЪР БАТЕНБЕРГ" № 1
ЕИК	131442291
Брой акции с право на глас в капитала към 31.12.2007г.	318500
Процент от капитала към 31.12.2007г.	49.000%
Брой акции с право на глас в капитала към 16.06.2008г.	318500
Процент от капитала към 16.06.2008г.	49.000%
Промяна в дяловото участие спрямо предходния период	0.00%

XVI.1. Дали главните акционери на емитента имат различни права на глас или подходящо изявление, че нямат такива различни права

Главните акционери на емитента не притежават право на глас различно от това на всички останали акционери на дружеството.

XVI.2. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този

контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 13 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху друго, когато това лице, пряко или непряко: 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 едно дружество или друго юридическо лице; или б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Лица упражняващи контрол

- **Физически лица**

Няма Физически лица, които упражняват пряко или непряко контрол над емитента

- **Юридическите лица**

Няма Юридическите лица, които упражняват пряко или непряко контрол над емитента

Мерки за предотвратяване на контрола

- Според съществуващото законодателство и устава на дружеството

Императивни мерки за ограничаване на контрол са предвидени в чл.114 и сл. От ЗППЦК относно определени сделки, които могат да бъдат сключвани от управителните органи, само след одобрението на Общото събрание, взето с квалифицирано мнозинство. Уставът на дружеството в чл. 47 въвежда същите мерки, като препраща към разпоредбата на чл.114 и следващи.

Член 116а, ал.2 от ЗППЦК и чл.45, ал.6 от Устава въвеждат изискване за независимост на членовете на управителните органи-поне 1/3 от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица.

Съгласно чл, 118 от ЗППЦК лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството.

Лицата могат:

1. да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството;

2. да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

3. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Лице, което контролира публично дружество, както и всяко друго лице, което посредством своето влияние върху публичното дружество е склонило член на управителните или контролните му органи или негов прокурист да действа или да се въздържа от действие не в интерес на дружеството, отговаря солидарно за причинените на дружеството вреди.

Ограничения на контрола са предвидени и в чл. 126 б и следващи от ЗППЦК досежно сключване на договора за съвместно предприятие и необходимото квалифицирано мнозинство за вземане на решението от ОС за одобряване на договора- $\frac{3}{4}$ от представения капитал /чл.126д, ал.1/. Ограничителна мярка е предвидена и в чл. 126е относно правото на всеки акционер, гласувал против решението на ОС, да иска дружеството да изкупи част или всички от притежаваните от него акции. Следваща мярка е тази по чл.126ж от ЗППЦК относно правото на иск за обезщетение за вреди, предявен от лица, притежаващи повече от 5 на сто от капитала на публично дружество-страна по договора за съвместно предприятие срещу лицата, управляващи съвместното предприятие.

Следваща мярка е тази по чл.149 и сл. от ЗППЦК относно търговото предлагане и предвидената в тази насока защита на по-малките акционери да се освободят от инвестицията си, след като се промени структурата на акционерното участие.

Императивни мерки за ограничаване на контрола са предвидени и в Търговския закон-чл.223, регламентиращ правото на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи повече от 5 на сто от капитала да искат свикване на Общо събрание, както и да включат въпроси в дневния ред след изпращане на поканата респективно обявяването ѝ /чл.223а ТЗ и чл.38 ал.3 от устава/. Лицата, които притежават повече от 10 на сто от капитала, могат да предявяват иски пред Окръжния съд по седалището на дружеството за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинени на дружеството вреди, както и да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на дружеството.

Чл. 22, ал. 5 от устава на емитента въвежда изискване за свикване на отделно събрание на привилегированите акционери при вземане на решение за ограничаване на предимствата, произтичащи от привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Налице е изискване за кворум и квалифицирано мнозинство.

Чл.22, ал.2 забранява издаване на привилегировани акции, даващи право на повече от един глас.

Чл.38, ал.1 от устава на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ предвижда право на акционери, притежаващи повече от пет на сто от капитала на дружеството да искат свикване на ОС . Чл. 41 от устава въвежда изискване за кворум на заседанията на ОС-повече от половината от всички акции. Уставът предвижда изискване за квалифицирано мнозинство за някои от решенията на Общото събрание.

XVI.3. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента

На дружеството не са известни договорености, чието действие може да доведе до промяна в контрола над емитента.

XVII. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

При класифициране на някоя сделка като сделка със свързани лица следва да се има предвид, смисълът, който влага в понятието ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и определението дадено в Международните счетоводни стандарти (МСС). Според МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” свързани лица са лицата, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на финансови решения и решения относно текущата дейност. Значително влияние (по смисъла на този стандарт) е участие в решенията, свързани с финансовата политика и политиката на дейността на дадено предприятие, но не и контрол върху тази политика. Значителното влияние може да се упражнява по няколко начина—например чрез представителство в съвета на директорите, но също така и чрез участие например в процеса на определяне на политиката, значими вътрешнофирмени операции, размяна на управленски персонал или чрез зависимост от техническа информация. Значително влияние може да се постигне по силата на дялово участие, устав или договор.

Според посочените определения, имайки предвид, че между „Болкан енд сий пропъртис” АДСИЦ и обслужващото дружество има договор и може да се счита, че то участва в значимите вътрешнофирмени операции и съществува техническа зависимост, като сделки със свързани лица могат да бъдат тълкувани сделките между „Болкан енд сий пропъртис” АДСИЦ и неговото обслужващо дружество – „Холдинг Варна” АД.

За периода на историческата финансова информация обхванат в проспекта емитента заплаща такси към обслужващото дружество. Те са в следния размер:

- 2006 година – 4 000 лева, напълно изплатени към „Индустриал Комерс” ЕООД
- 2007 година – 22 000 лева, напълно изплатени към “Индустриал Комерс” ЕООД
- Към 30.06.2008 година – 1 200 лева, неизплатени на “Холдинг Варна” АД
- Към 28.10.2008 година – 2 000 лева, дължими на “Холдинг Варна” АД

Договор с “Холдинг Варна” АД за обслужващо дружество. “Холдинг Варна” АД притежава 27,98% от капитала на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ.

Дружеството не е давало кредити и не е издавало гаранции на свързаните лица. Политиката на ценообразуване свързана със заплащаните такси е пояснена в XXI.6.3. от настоящия документ.

XVIII. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

XVIII.1. Историческа финансова информация. Финансови отчети

Годишни финансови отчети за 2006 г., 2007 г. и междинният финансов отчет към 30.06.2007 година, одитирани от регистриран одитор, отчети за управление по чл. 33, ал.1 от Закона за счетоводството, одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, както и междинният финансов отчет към 30.06.2008 година, който не е одитиран, са представени в определените срокове на Комисията за финансов надзор и "Българската Фондова Борса – София" АД. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор. Документите могат да бъдат разгледани и в информационния център на КФН в София, ул. "Шар Планина" №33, както и в сградата на "Българска фондова борса - София АД на ул. "Три уши" №10.

XVIII.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

XVIII.2.1. Индикация за друга информация в документа за регистрация, която е била одитирана от одиторите

Историческата годишна финансова информация е одитирана. Одиторските доклади за историческата финансова информация не са били отказани от определените по закон одитори и не съдържат квалификации или откази.

XVIII.2.2. Когато финансовите данни в документа за регистрация не са взети от одитираните финансови отчети на емитента, да се посочи източника на данните и това, че данните не са одитирани

Годишните финансови данни в документа за регистрация са взети от одитираните годишни финансови отчети на емитента. Междинните финансови данни са взети от междинните отчети на дружеството, като междинният финансов отчет към 30.06.2008 година не е одитиран, а междинният финансов отчет към 30.06.2007 година е одитиран.

XVIII.2.3. Откога е последната финансова информация

Последната одитирана финансова информация е от одитираните годишни отчети на дружеството към 31.12.2007 година.

XVIII.3. Междинна и друга финансова информация

Междинните финансови отчети към 30.06.2007 г. и 30.06.2008 г. са представени в Комисията за финансов надзор и “Български фондова борса – София” АД. Междинният финансов отчет към 30.06.2008 година не е одитиран. Междинният финансов отчет към 30.06.2007 година е одитиран.

XVIII.4. Политика по отношение на дивидентите

XVIII.4.1. Описание на политиката на емитента относно разпределението на дивиденти и всякакви ограничения върху разпределението

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденти е забранено. „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата си за финансовата година. Печалбата се разпределя по решение на Общото събрание и в съответствие с Устава и законите със съдействието на „Централен депозитар“ АД. Съгласно чл.63, ал. 6 от Устава на дружеството „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на Общото събрание дивидент в срок до 6 (шест) месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимият дивидент, като разходите по изплащането на дивидент са за сметка на Дружеството. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата.

XVIII.4.2. Размерът на дивидентите на една акция за всяка финансова година за периода, обхванат от коригираната историческа финансова информация, когато броят на акциите при емитента е променен, за да може да бъде сравним

За периода обхванат от историческата финансова информация 2006 - 30.06.2008 година дружеството не е разпределяло дивидент, тъй като не е имало печалба, която да подлежи на разпределение за дивидент.

XVIII.5. Правни и арбитражни производства

Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, които имат или могат да имат съществено влияние върху финансовото му състояние или неговата рентабилност. Няма решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на емитента.

XVIII.6. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

Най-значимите събития свързани с дейността на дружеството са прекратяването на договора с обслужващото дружество „Индустиал Комерс“ ЕООД, и избиране на ново Обслужващо дружество „Холдинг Варна“ АД, както и назначаването на Директор за връзки с инвеститорите Красимира Петрова Бахова, съгласно протокол от проведено заседание на СД на 06.12.2007 година. С Решение на Комисията за финансов надзор № 191 – ДСИЦ от 12.02.2008г. „Индустиал Комерс“ ЕООД е заменено с настоящото обслужващо дружество „Холдинг Варна“ АД на емитента.

XVIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

XVIII.1. Акционерен капитал

XVIII.1.1. Размерът на емитирания капитал и за всеки клас акционерен капитал

Вписаният капитал на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ в търговския регистър, към датата на настоящия проспект е 650 000 лева.

XVIII.1.2. Броят на ототризираните акции

Капиталът на дружеството е разпределен в 650 000 броя акции към момента на съставяне на проспекта.

XVIII.1.3. Броят на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но не напълно изплатени

Всички 650 000 акции са напълно изплатени.

XVIII.1.4. Номинална стойност на акция, или това, че акциите нямат номинална стойност

Номиналната стойност на всяка акция е 1 лв.

XVIII.1.5. Свверяване на броя на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината. Ако повече от 10% от капитала е бил внесен чрез апорт, а не парично в рамките на периода, обхванат от историческата информация, да се посочи този факт

Всички акции, емитирани от дружеството са в обръщение към момента на съставяне на проспекта, тъй като всички акции на дружеството са регистрирани на "Българска Фондова Борса –София" АД.

Броят акции в обръщение на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ към края на 2006г., в началото и края на 2007г., и началото на 2008 година е представен в таблицата по-долу.

БРОЙ АКЦИИ "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ	31.12.2006г.	01.01.2007г.	31.12.2007г.	01.01.2008г.
Брой акции (хил. бр.)	500	650	650	650

Предоставената информация, касаеща броя на пуснатите акции в обръщение на "БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС" АДСИЦ в началото и края на годината не включва началото на 2006 година (или към 01.01.2006гогина), тъй като Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд на 25.10.2006г., с решение № 1 от 25.10.2006г. по ф.д.11744/2006г.

Повече подробности за капитала са представени в точка XVIII.1.11. от настоящия документ.

От датата на учредяване на дружеството да момента на изготвяне на настоящия документ повече от 10 на сто от капитала не е бил заплатен с активи, различни от парични средства.

XVIII.1.6. Ако има акции, които не представляват капитал, да се посочи броя и основните характеристики на такива акции

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

XVIII.1.7. Броят, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента

Дружеството не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества.

XVIII.1.8. Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка

Към датата на изготвяне на настоящия документ, емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

XVIII.1.9. Информация за и условията на всякакви права за придобиване и или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал, както и не поемало ангажимент за увеличение на капитала.

XVIII.1.10. Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции

Нито едно лице от акционерите на дружеството, или трето лице не притежава опции върху капитала на емитента (дружество не е член на икономическа група), или лицата, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

XVIII.1.11. История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени, за периода обхванат от историческата финансова информация

- ❖ Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд с решение №1 от 25.10.2006 г. с учредителен капитал от 500 000 лв. Всяка акция от емисията има номинална стойност и емисионна от 1 лев.
- ❖ С решение №2 от 11.05.2007г. на СГС, капитала на дружеството е увеличен от 500 000 лв на 650 000 лв. Всяка акция от емисията има номинална стойност и емисионна от 1 лев.

XVIII.2. Кратка информация за устава и учредителния акт

XVIII.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

Предметът на дейност на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба. Дружеството не може да извършва други сделки, извън посочените в предходното изречение, и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Съгласно чл.9 от Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, инвестиционните цели, които дружеството си поставя са следните:

- Основната инвестиционна цел на дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на акционерите и получаване на доход на базата на разпределение на риска и диверсификация на портфейла от недвижими имоти.
- Да инвестира в недвижими имоти (сгради и земя), на територията на Република България, като чрез обслужващо дружество ще осъществява експлоатация на придобитите имоти като ги отдава под наем, лизинг, аренда или продава, или извършва строителство и подобрения.
- Запазване и нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството чрез активно управление на портфейла от недвижими имоти, ценни книжа и други финансови активи и свободни парични средства, при спазване на инвестиционните ограничения, залегнали в закона и устава на дружеството;
- Осигуряване на доход за акционерите под формата на паричен дивидент;
- Реализация на печалба от разликата в стойността на имотите при придобиването и след продажбата им;
- Осигуряване на ликвидност на ценните книжа, издадени от дружеството, чрез регистрирането им за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

XVIII.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от 3 /три/ до 9 /девет/ дееспособни физически и/или юридически лица, избрани от общото събрание на акционерите. Членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.

Най-малко една трета от членовете трябва да бъдат независими лица. Временно отсъстващ изпълнителен директор може, с нотариално заверено пълномощно, да упълномощи друг член на Съвета на директорите да представлява Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството:

1. подготвя всички документи и материали, които следва да се внесат за обсъждане и решаване в Общото събрание;
2. организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
3. контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния финансов отчет пред Общото събрание;
4. докладва за дейността на Дружеството през изтеклата календарна година пред Общото събрание;
5. прави предложение пред Общото събрание на Дружеството за разпределяне на печалбата;
6. образува свои помощни органи, определя тяхната компетентност, състав, численост и ръководство;
7. определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
8. взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
9. взема решенията за вземането на банкови кредити по чл. 11, ал. 2, т. 2 и 3 от Устава и при спазване на особения режим за овластяване от Общото събрание на акционерите, ако кредитодател е заинтересувано лице;
10. взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
11. сключва, изменя и допълва, прекратява и разваля договорите с обслужващото дружество, банката депозитар, инвестиционни посредници, застрахователи, както и всички необходими за дейността на Дружеството договори с трети лица;

12. контролира изпълнението на договорите по т. 11 и представлява Дружеството при упражняването на правата и изпълнение на задълженията му по посочените договори;
13. застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им;
14. определя лица, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи;
15. взема решения относно инвестиране на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията по чл. 13 от настоящия Устав;
16. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите съгласно чл. 116г от ЗППЦК;
17. приема правила за работата си;
18. взема решения за сключване на сделките по чл. 236, ал. 2 ТЗ с предвиденото за това единодушие, доколкото разпоредбите на чл. 114 ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго;
19. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.
20. разглежда отчетите на обслужващото дружество на редовни заседания, по реда на постъпването им.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към дружеството и да действат в най-голям интерес на неговите акционери.
2. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
3. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват, за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите, факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
4. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и да не оказват влияние върху останалите членове на Съвета на директорите при вземането на решения в тези случаи;
5. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответното обстоятелство от Дружеството.

XVIII.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД.

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. 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. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издава по реда на чл. 22 от Устава привилегирвани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегирвани акции може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас. Дружеството не може да издава привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас.

Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от петдесет на сто от общия брой акции на Дружеството.

Всяка обикновена безналична, поименна акция съгласно Устава и ТЗ дава следните права на притежателя си:

- **Право на глас.** Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно. За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на привилегированите акции е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко петдесет на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 37-40, 42 и 43 от Устава на дружеството.
- **Право на дивидент.** Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в закона и Устава на дружеството, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденти е забранено. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата Акционерите, които

имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството. Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран и допълнителен дивидент се изплаща за всяка година при наличие на печалба за съответната година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснелото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

- **Право на ликвидационен дял.** Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Предимства на акционерите

- При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер получава права да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Тези права не могат да бъдат отнети или ограничени от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.
- Права да участват в увеличението получават лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.
- При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Уставът на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по издадените акции на Дружеството, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на акциите.

Към датата на изготвянето на този регистрационен документ, „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е издавало привилегировани акции.

XVIII.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Прехвърлянето на акциите се извършва на регулиран пазар на ценни книжа, като сделката има действие спрямо дружеството от вписването на прехвърлянето във водената от „Централен депозитар“ книга на акционерите. За прехвърлянето на акции на дружеството не съществуват ограничения, тъй като търгуваните на регулиран пазар на ценни книжа акции на публични дружества са свободно прехвърляеми. Наследниците по закон/правоприемниците на акционер с изключение на държавата могат да встъпят в правата му след провеждане на процедура по наследяване съгласно Правилника на „Централен депозитар“. Акционерите, които не са изплатили изцяло емисионната стойност на записаните от тях акции не могат да упражняват правата си по тях, респективно правото си на глас.

Повече информация по този въпрос е дадена в точка IV.8. от документа за предлаганите ценни книжа към настоящия проспект.

Няма по значителни условия от тези, които се изискват по закон.

XVIII.2.5. Описание на условията, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

Общото събрание на акционерите се провежда най-малко един път годишно. Общото събрание на Дружество се провежда по неговото седалище. Първото Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на финансовата година, а следващите редовни общи събрания се провеждат до края на първото полугодие след приключване на отчетната година (съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК).

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции от съответния клас, представляващи поне 5 (пет) на сто от капитала, отправено до Съвета на директорите. Съгласно чл. 118, ал. 2, т.3 от ЗППЦК лицата притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. Ако Общото събрание не бъде свикано в срок от един месец от искането за неговото свикване от акционерите, притежаващи най-малко 5 (пет) на сто от акциите, или Общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяването на искането, то съответният регистърен съд свиква общото събрание или овластява акционерите, пожелали свикването, или техен представител, да свика събранията. Свикването се извършва чрез покана. Тя трябва да бъде обявена в Търговския регистър и публикувана в един централен ежедневник, най-малко 30 дни преди откриването на общото събрание. Поканата, която се обявява в Търговския регистър, се предоставя на КФН, Централен депозитар и Българска фондова борса – София най-малко 45 дни преди провеждането на събранията. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява само от акционери, които са вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД 14 (четиринадесет) дни преди датата на Общото събрание. Акционерите, които са физически лица, участвуват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите,

които са юридически лица, участват в Общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице. Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, и трябва да отговаря на изискванията на Наредбата за минимално съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане. Ако акционерът – упълномощител, е юридическо лице, то пълномощното следва да бъде подписано от законния представител/законните представители, ако представляват заедно, на юридическото лице. Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство (петдесет процента плюс една акция) от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-високо мнозинство за вземането на някои решения. Решенията на Общото събрание относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала и прекратяване на Дружеството се взимат с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на Общото събрание акции.

XVIII.2.6. Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента

В Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ“ АДСИЦ няма разпоредби, 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 на дружеството не предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите.

XVIII.2.7. Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена

Според чл. 145. от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 (от ЗППЦК) право на глас в общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество, когато:

- в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Алинея 1 не се прилага за права на глас, свързани със:

- акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

XVIII.2.8. Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон

Условията в Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не са по-рестриктивни от условията, предвидени в ЗППЦК, отнасящи се до промени в капитала на публични дружества и условията, предвидени в ЗДСИЦ, касаещи дружествата със специална инвестиционна цел.

Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) – с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5, ал. 3 от ЗДСИЦ Дружеството може да увеличи своя капитал по реда и при условията на чл. 112 от ЗППЦК.

Съгласно Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, промените в капитала на Дружеството се извършват при следните условия и процедури:

- **съгласно чл. 24 от Устава капиталът на Дружеството може да бъде увеличен по един от следните начини: (1) издаване на нови акции; (2) превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата, както и с непарични вноски или под условие. Разпоредбите на чл. 193, 195, 196, ал. 3 и 197 от Търговския закон не се прилагат.**

- **първоначално увеличаване на капитала.** На основание чл. 5, ал. 3 ЗДСИЦ учредителното събрание на Дружеството взема решение за първоначално увеличаване на неговия капитал от 500 000 (петстотин хиляди) лв на 650 000 (шестстотин и петдесет) лева, чрез издаване на нови 150 000 (сто и петдесет) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 лв. всяка и с емисионна стойност в размер на 1 лв. всяка. Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва въз основа на потвърден от КФН проспект. Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок не по-късно от 6 месеца от вписване на Дружеството в Търговския регистър. При първоначално увеличаване на капитала акционерите нямат предимства при придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 ЗППЦК и чл. 194 ТЗ не се прилагат.
- **последващо увеличение на капитала.** Капиталът на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ може да бъде увеличен чрез привличане на нови средства и издаване на нови акции, които се записват пропорционално от акционерите на Дружеството, при спазване на изискванията на ЗППЦК и действащото законодателство;
- **увеличение по решение на Общото събрание на акционерите.** Увеличаването на капитала на се извършва по решение на Общото събрание на Дружеството, взето с мнозинство не по-малко от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 26 от Устава – лицата придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК. При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала. При издадени акции от различни класове решението се взема по реда на чл. 192, ал. 3 от ТЗ, като предимственото право по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капиталът, а останалите акционери упражняват предимствено право след това. При увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от 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 е определил органът, приел решението за увеличението на капитала. С оглед провеждането на увеличението на капитала Дружеството задължително публикува проспект за публично предлагане на акции съгласно изискванията на НАРЕДБА №2 от 17.09.2003 г. За проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („Наредба №2”).
- **увеличение по решение на Съвета на директорите.** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 48 от Устава. Извън случая на задължителното първоначално увеличение на капитала съгласно чл. 5 ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), в срок до пет години от вписването на Дружеството в Търговския регистър, Съветът на директорите може да вземе

решение за увеличаване на капитала на дружеството до 200 000 000 (двеста милиона) лева чрез издаване на нови акции. В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, и правата по тях; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност, срока и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, който поема подписката; други необходими условия.

- **намаляване на капитала.** Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК. Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван, чрез обезсилване на акции при спазване предходното изречение и с намаляване на номиналната стойност на акциите;

ХІХ. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е сключвало други съществени договори във връзка с обичайната си дейност и извън нея, освен договора с банката–депозитар – “ОББ”АД, гр. София, договора за извършване на дейности като обслужващо дружество, сключен с обслужващото дружество „Холдинг Варна” АД, гр. Варна, договори за обслужване на емисиите по увеличение на капитала на дружеството, сключен с инвестиционния посредник „Централна кооперативна банка ”АД гр. София и договорите на членовете на Съвета на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

ХХ. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

„БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава части от капитала на други дружества.

ХХІ. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ, КОЯТО СЕ ВКЛЮЧВА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ НА ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ

ХХІ.1.Описание на инвестиционните цели на дружеството с посочване на неговите финансови цели, източниците на финансиране, максималния размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал

Инвестиционните и финансови цели на дружеството са разгледани в точка „Описание на предмета на дейност и целите на емитента” от настоящия документ. За

финансиране на своята дейност дружеството използва както собствен, така и заемен капитал. Информация за акционерния капитал има в точка „История на акционерния капитал”, а за заемите използвани от дружеството в точка IX.1 „Информация за капиталовите ресурси на емитента” и в точка XI.1 „Най-значителните неотдавнашни тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на документа за регистрация”.

Според действащото българско законодателство няма конкретни ограничения за максималния размер на външното финансиране, което акционерно дружество със специална инвестиционна цел може да ползва. Дружеството не е фиксирало максимален размер на привлечен спрямо собствен капитал, до този момент.

XXI.2.Ограниченията в инвестиционната политика на дружеството, в рамките на които дружеството със специална инвестиционна цел взема инвестиционни решения

Според ЗДСИЦ и устава на дружеството „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ:

❖ НЕ МОЖЕ

- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да променя предмета си на дейност;
- да обезпечава чужди задължения, да бъде гарант на трети лица или да предоставя заеми;
- Дружеството не може да взема заеми, с изключение на случаите, когато:
 1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
 2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
 3. взема банкови кредити в размер на 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

❖ МОЖЕ

- да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество;
- емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
- взема банкови кредити в размер на 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

❖ ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА

- да инвестира свободните си средства в:
 1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава;
 2. банкови депозити;
 3. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството;
- други активи, ако това се допуска от действащото законодателство;

В съответствие със законовите разпоредби, Дружеството няма да придобива право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

XXI.3. Описание на политиката на дружеството относно придобиване на нов актив или активи. Описание на критериите, на които отговарят недвижимите имоти, в които ще инвестира дружеството, както и характеристиките на придобитите недвижими имоти

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приети от Съвета на директорите критерии при спазване изискванията на закона и неговия устав.

Съгласно чл. 10, ал. 3 от Устава Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително: терени за строителство, земи с перспективи за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и/или индустриални, стопански сгради или части от тях, прилежащите към тях парцели, терени, паркоместа и/или гаражи, както и оборудването и обзавеждането, необходими за въвеждането в и последващата експлоатация на недвижимите имоти, както и земеделски земи, гори и ограничени вещни права върху тях.

Приоритетните целеви пазарни сегменти, към които дружеството има намерение да се ориентира в средносрочен план са:

- индустриални имоти
- търговски и офис площи
- имоти в регулация

Съгласно чл. 10, ал. 4 от Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида,

типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство.

При придобиването на недвижими имоти Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

❖ **Приемлива първоначална инвестиция**

Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка. Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели, потенциална атрактивност на имотите, които биха могли да се построят върху него. Дружеството ще предпочита поземлени имоти, при които поне един от изброените критерии е по-добър от средното за пазара. Например, ако цената е по-ниска при равни други условия, или градоустройствените показатели са по-добри при равна цена и други условия и т.н.

❖ **Очаквана годишна доходност от проекта**

Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвращаемост на проекта, имайки предвид размера и момента на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

❖ **Срок на реализация на проекта**

Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на имота, съответно до сключване на договори за наем или предоставянето му за управление. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия (ще предпочита придобиването на поземлени имоти в регулация и със съответно предназначение за реализиране на конкретния предстоящ инвестиционен проект пред такива, за които предстои вкарване в регулация или съответно промяна в предназначението им; ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи).

❖ **Ниво на риск**

Дружеството ще отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа в сектора на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти вж. т. III Рискови фактори от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени на изгражданите имоти.

❖ **Възможност за дългово финансиране**

Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

XXI.4.Информация за придобитите недвижими имоти

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава недвижими имоти.

XXI.4.1.Вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава недвижими имоти.

XXI.4.2.Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти

Към датата на изготвяне на настоящия документ Емитентът не притежава недвижими имоти, респективно не разполага с налична информация за местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти.

XXI.4.3.Описание на недвижимите имоти; допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към момента на изготвяне на настоящия документ Емитентът не притежава недвижими имоти и съответно няма допълнителни инвестиции за въвеждане в експлоатация на активите.

XXI.4.4.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Към момента на изготвяне на настоящия документ Емитентът няма извършени такива.

XXI.4.5.Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо секюритизираните недвижими имоти

Към момента на изготвяне на настоящия документ Емитентът няма отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

XXI.4.6.Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти, както и съществените условия на застрахователните договори

Към датата на изготвяне на настоящия документ Емитентът няма застраховани, както и незастраховани недвижими имоти.

XXI.4.7. Оценка на недвижимите имоти, включваща:

XXI.4.7.1. Датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Дружеството не притежава недвижими имоти и съответно не е налице дата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите.

XXI.4.7.2. Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти;

Не се налице данни за оценка на недвижими имоти, тъй като Емитентът не притежава такива.

XXI.4.7.3. Датата, на която е извършена оценката

Дружеството не притежава недвижими имоти и съответно не е налице дата, на която е извършена оценка.

XXI.4.7.4. Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава недвижими имоти, поради това не са използвани методите за оценка, както и не са описани суми, на които се оценяват недвижимите имоти.

XXI.4.7.5. Сравнение на сумата от оценката на недвижимите имоти със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството и сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не притежава недвижими имот, които да бъдат оценявани със съответната сума от последния годишен финансов отчет на дружеството. Аналогично не може да бъде представена и сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни недвижими имоти.

XXI.4.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не се регистрират неплатените наеми, лизингови и арендни вноски, произтичащи от сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

XXI.5. Данни за банката депозитар

XXI.5.1. Наименование, седалище и адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в интернет (web-site)

Наименование	"ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД
Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. "Света София" №5
Телефон	(02) 8113752
Телекс	(02) 9880822
Електронен адрес (e-mail):	dichev_s@ubb.bg
Електронна страница в интернет (web site):	www.ubb.bg
Булстат	000694959
Данъчен номер (ндр)	1224009980

XXI.5.2. Дата на учредяване, номер и дата на лиценза за извършване на банкова дейност

Дата на учредяване: 19.12.1992 г.

Разрешение за извършване на дейност като банка: Решение на УС на БНБ от 25 февруари 1991 г. Пълнен лиценз за извършване на банкова дейност издаден от БНБ с протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

„ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД отговаря на изискванията на чл. 173 от ЗППЦК и е включена в списъка на банките, които отговарят на тези изисквания, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и БНБ.

XXI.5.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за депозитарни услуги от 5 декември 2006 г., сключен между „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (настоящото „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ) и „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД, „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД да изпълнява безсрочно срещу възнаграждение функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема на съхранение парични средства и ценни книжа на Дружеството;
- открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценните книжа;
- поддържа регистър на ценни книжа, емитирани в Република България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметката на „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА” АД;
- извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството 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 Дружеството за пари и/или ценни книжа;
- събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България, и ги отнася по сметки на Дружеството;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Дружеството заплаща на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за дейността ѝ свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, месечно възнаграждение в размер на 150 (сто и петдесет) лева, както и всички дължими такси и комисионни съгласно Тарифата на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР за такси и комисионни.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на Дружеството, 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 БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР;
- при заличаване на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 173, ал. 2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ

управление “Надзор на инвестиционната дейност”, и Българска народна банка;

- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР бъде избрана за член на Съвета на директорите на Дружеството или за лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, или се окаже свързано лице с член на Съвета на директорите на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството или с лице, което контролира Дружеството;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР сключи с Дружеството договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на Дружеството;
- в случай, че БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР стане кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги;

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР.

В случай на прекратяване на този договор БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок пет работни дни от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея. БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР се задължава прехвърли документите, необходими на новата банка депозитар, за осъществяването на функциите ѝ.

XXI.5.4. Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е била заменена.

XXI.6. Данни за обслужващите дружества

XXI.6.1. Наименование, седалище и адрес на управление, номер и партида на вписване в търговския регистър, единен идентификационен код, копие от удостоверение за данъчна регистрация;

Наименование:	“Холдинг Варна” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. Варна, ул. “Проф. Марин Дринов” №32, вх. А, ет. 1
Телефон:	(052) 603 476

Факс: (052) 603 474
Електронен адрес: office@holdingvarna.com
Електронна страница: www.holdingvarna.com
Булстат (ЕИК): 103249584

“Холдинг Варна” АД е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд с Решение от 07.11.1996 г., парт. 25, том 228, рег. 1, стр. 44 по фирмено дело 3908/1996 г.

XXI.6.2.Кратка информация относно професионалния опит на дружеството

“Холдинг Варна” АД е публично акционерно дружество с предмет на дейност придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; придобиване, управление и продажба на облигации; придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензии за използване на патенти на дружества, в които холдингът участва; финансиране на дружества, в които холдингът участва; производство на стоки и услуги; осъществяване на търговска, посредническа дейност, организиране на счетоводното отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на закона за счетоводството.

Екипът на “Холдинг Варна” АД има опит в:

- Проучването на пазара на недвижими имоти, на потенциални наематели или купувачи, водене на преговори, подготовка и сключване на договори за наем, лизинг, аренда и/или продажба на недвижимите имоти;
- Избира изпълнители и подизпълнители за осъществяване на функциите по управление на недвижимите имоти;
- Обслужване, управление на недвижими имоти;
- Изготвяне на инвестиционни планове и проекти, кредитни обосновки за инвестиционни кредити;
- Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност;
- Изготвяне на годишни финансови отчети и осигуряване на тяхната заверка, както и подготовка на междинни финансови отчети;

Предприятия от групата придобиват, управляват и подържат недвижими имоти, подготвят и сключват договори за наем. Сделките с недвижими имоти през последните 3 години с участието на Холдинг Варна АД и предприятия от групата са на стойност 6 719 хил.лв.

Значителен е и опитът при изготвяне на инвестиционни планове и кредитни обосновки. Общият размер на задълженията на групата по дългосрочни банкови и облигационни заеми към.30.06.2008 г. е в размер на 21 879 хил.лв.

Екипът е натрупал и значителен професионален опит при съставяне на междинни и годишни финансови отчети и прилагането на МСФО. Холдингът е изпълнител по договори за счетоводно обслужване.

XXI.6.3. Съществените условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

Предмет

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 06.12.2007 г., сключен между “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ и “Холдинг Варна” АД, “Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ на основание и при условията, установени и допустими от закона, възлага, а “Холдинг Варна” АД приема и се задължава срещу заплащане на уговорено възнаграждение да изпълнява функции на обслужващо дружество по смисъла на чл. 18 от ЗДСИЦ, а именно:

- Извършване на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, което се изразява в:
 - Извършване на проучвания и изготвяне на обосновани анализи, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и изготвяне на мотивирани предложения за покупка от Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти.
 - Проучване на състоянието на недвижимите имоти, които Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава, или възнамерява да придобие, с оглед състоянието и прогнозите за развитието на пазара на недвижими имоти в страната, изготвяне на мотивирани предложения за начина на управление и/или начина на разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия.
 - Изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на възложителя, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.
- Водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на възложителя;
- Обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, придобити от “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ; да извършва строежи и подобрения по тях.

Ограничения спрямо отношенията между “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ и “ХОЛДИНГ ВАРНА” АД като обслужващо дружество

В договора между “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ и “Холдинг Варна” АД не са уговорени ограничения, във връзка с отношенията между дружествата, освен изрично регламентирани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

“Холдинг Варна” АД се отчита пред Съвета на директорите на “Болкан Енд Сий Пропъртис” веднъж месечно, чрез изготвянето на отчети за извършените действия по обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Отчетите се представят на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ в срок до 15 дни след края на месеца за който се отнася.

“Холдинг Варна” АД се задължава да обслужва, поддържа и управлява недвижимите имоти и да извършва подобрения, в най-добър интерес на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, с грижта на добрия търговец – професионалист на пазара на недвижими имоти и при спазване на изискванията на закона и устава на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ.

Възнаграждение (размер и начин на плащане)

За извършването на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, както и за воденето и съхраняване на счетоводната документация и кореспонденция, дружеството дължи на “Холдинг Варна” АД ежемесечно възнаграждение в размер на 200 лева, платимо до 10-то число на месеца, следващ този за който се отнася.

Във връзка с обслужването, поддръжката и управлението на недвижимите имоти, закупени от дружеството, “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ дължи на “Холдинг Варна” АД възнаграждение, което се договаря в допълнително споразумение, като то трябва да е обосновано с оглед характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната.

Срок на договора

Договорът с “Холдинг Варна” АД е сключен за срок от десет години, считано от деня на подписването му. В случай, че 90 /деветдесет/ дни преди изтичането на срока на договора никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита за продължен за още три години.

Прекратяване на договора

Договорът се прекратява в следните случаи:

- с изтичане на срока на действие на договора;
- По взаимно съгласие между страните, изразено в писмена форма;
- С предизвестие за разваляне на договора поради неизпълнение;
- На друго основание, предвидено в нормативен акт или в договора.

Отговорност при неизпълнение

В случай на неизпълнение на задълженията по договора, страните си дължат следните неустойки:

- при забава в плащането на дължимото възнаграждение, “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ дължи на “Холдинг Варна” АД неустойка в размер на законната лихва, начислена върху дължимата сума за периода на забавата.
- При забава в предаването на поръчани от “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ проучвания, анализи, прогнози, предложения, предмет на договора, както и при забава в предаването на месечните отчети, които обслужващото дружество изготвя във връзка с осъществяваните от него услуги, “Холдинг Варна” АД му дължи неустойка в размер на законната лихва, начислена върху месечното възнаграждение за периода на забавата.
- В случай на неправомерно неоснователно прекратяване на договора от едната страна, тя дължи на другата страна неустойка в размер на уговореното възнаграждение на обслужващото дружество до края на срока на договора.

Не са предвидени други специфични последици при неизпълнение на договора, но в случай на такива, следва да се прилагат разпоредбите на Търговския закон и Закона за задълженията и договорите.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ няма сключен договор с друго обслужващо дружество и не е заменяло “Холдинг Варна” АД като обслужващо дружество

XXI.7. Данни за оценителите на вземанията или недвижимите имоти

XXI.7.1. Имена на оценителите за предходните 3 години

„ЛИНК” ООД е оценител на дружеството за последните 3 години.

XXI.7.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

Преди придобиването на всеки недвижим имот, в съответствие с изискванията на чл. 19 от ЗДСИЦ, ще бъде възлагана оценка на имота, като за целта ще се ползват услугите на експерти с квалификация и опит в тази област.

През 2006година, съгласно договор сключен между “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ (настоящото “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ на 06.11.2006 година за оценител на дружеството е било избрано „ЛИНК” ООД. Договорът е с едногодишен срок и е изтекъл съответно на 06.11.2007г.

Седалище и адрес на управление на „ЛИНК” ООД: гр. София, ж.к. Младост 2, бл.235, вх.В, ап.104. Фирмата е регистрирана в СГС през 1992г. и има повече от десетгодишна история в своята оценителска и консултантска практика. ЛИНК ООД

като юридическо лице притежава лиценз № 3071 от 4 юли 1994 година от АП за оценка на недвижими имоти и цели държавни и общински предприятия. В своята работа фирмата използва услугите на повече от 150 оценители, притежаващи лицензи от Агенцията по приватизация по следните направления:

- оценители на цели предприятия – 33бр. лицензи;
- оценители на недвижими имоти – 135 бр.;
- оценители на земеделски земи – 35 бр.;
- оценители на машини и съоръжения – 53 бр.;
- оценители на финансови институции – 2 бр.;
- оценители на права на интелектуална и индустриална собственост – 5 бр.

В своята практика „ЛИНК” ООД е извършвала оценки на изключително широка гама от материални и нематериални активи, цели предприятия и обособени дялове, пакети акции и съоръжения на техническата инфраструктура, както следва:

- **ОЦЕНКА НА 100% ОТ КАПИТАЛА НА ЦЕЛИ ПРЕДПРИЯТИЯ И ОБОСОБЕНИ ЧАСТИ:**
 - Агенция по приватизация – повече от 10 броя приватизационни оценки на държавни дружества или обособени части;
 - Министерство на Транспорта и Съобщенията – 9 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Транспорта и Съобщенията;
 - Министерство на Промишлеността – 2 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Промишлеността;
 - Министерство на Културата – 3 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Културата;
 - Министерство на Регионалното Развитие и Благоустройството – 7 броя приватизационни оценки на дружества или обособени части с принципал Министерство на Регионалното Развитие и Благоустройството;
 - Столична Общинска Агенция за приватизация и други общински агенции – повече от 10 броя приватизационни оценки на общински дружества и обособени части.

- **ОЦЕНКА НА ПАКЕТИ АКЦИИ И ДЯЛОВЕ, ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ, ТЕХНИЧЕСКИ ЛИНИИ И ДРУГИ:**
 - "Главболгарстрой" АД, гр. София;
 - Главно управление "Строителни войски";
 - "Търговска лига – Национален Аптечен Център" ЕАД, гр. София;
 - "Образцови Аптеки" АД, гр.София;
 - "София – БТ " АД;
 - "Никотиана – БТ – Холднг" АД;
 - "Златни Пясъци" АД;
 - "Скорпион-шипинг" ООД;
 - "БУЛРИБ" ООД, гр.София;
 - "Овергаз Холдинг" АД;
 - "Пътни строежи София" ЕООД;
 - НК "БДЖ";
 - и много други.

- **ДРУГИ:**
 - Оценка на ДМА за нуждите на счетоводното отчитане – Булбанк АД, Национални дистрибутори ЕООД, Търговска лига – Национален аптечен център ЕАД, Институт по въздушен транспорт – Летищен комплекс гр.София, Агенция за ядрено регулиране гр.София и др.;
 - Правен анализ и оценка на недвижимите имоти собственост на Булбанк АД (всичко 45 броя) по възлагане от Булбанк АД;
 - Правен анализ и оценка на недвижимите имоти по възлагане от Посолството на САЩ в гр. София;
 - Оценки на недвижими имоти по възлагане от Столична Община, гр.София;
 - Правен анализ и оценка на недвижими имоти по възлагане на чуждестранни инвеститори;
 - Преоценка на активите на авиокомпания "Балкан" в страната и чужбина.

“ЛИНК” ООД е в състояние да оказва независими консултантски услуги на територията на цялата страна. За обезпечаването на максимална бързина на реакцията, оптимално разпределение на човешките и технически ресурси, и същевременно максимално удовлетворяване на интересите на клиента, е развита мрежа от регионални групи оценители и е разработена и успешно внедрена технология и организация на работата с тях.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ няма сключен договор с оценител на дружеството.

XXI.8. Допълнителна информация за разходите на дружеството

XXI.8.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството;

Съгласно Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 20% от средногодишната стойност на активите по баланса на Дружеството.

XXI.8.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества;

Сумите на възнагражденията на Съвета на директорите за последната финансова година са представени в точка XIII. Възнаграждения и компенсации на настоящия Регистрационен документ.

Съгласно Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на изискването за максимално допустимия размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно условията на договора “Индустириал Комерс” ЕООД е получавало месечно възнаграждение в размер на 2000лв. за консултации и анализи относно инвестиционната стратегия, както и за водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ (настоящото „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ). Конкретното месечно възнаграждение на Обслужващото дружество за обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, се определя в допълнително споразумение към сключения договор при възлагането за обслужване на конкретни активи от портфейла на АДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 59 от Устава на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

Съгласно условията на договора (06.12.2007г.) “Холдинг Варна” АД е получавало месечно възнаграждение в размер на 200лв. за консултации и анализи относно инвестиционната стратегия, както и за водене и съхраняване на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

XXII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ЗАЯВЛЕНИЯ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия документ са включени данни от оценки на недвижими имоти, изготвени от “ЛИНК” ООД, бизнес адрес: гр. София, ж.к. Младост 2, бл.235, вх.В, ап.104. Оценките са били изготвени по искане на емитента. Оценителската фирма няма значителен интерес в емитента и е одобрила формата и вида, в който данните са включени в документа за регистрация. Възнаграждението на оценителя е фиксирана сума. Подробности за квалификацията на оценителя са дадени в точка XXI.7.2. от настоящия документ.

Към проспекта е приложена декларация от регистрирания одитор, който се отнася за данните по отношение на одитираните отчети, финансовата информация от които е използвана в проспекта.

Цитираните разпоредби на Устава на емитента и действащите нормативни и други актове, които регламентират публичното предлагане на ценни книжа в Република България, и представените данни от страниците на Българска народна банка и Националния статистически институт, доколкото емитентът е осведомен и може да провери от информацията са точно, коректно и цялостно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

XXIII. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на регистрационния документ, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

1. устава на емитента;
2. всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
3. историческата финансова информация на емитента или в случай на група, историческата финансова информация за емитента и неговите дъщерни предприятия за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

XXIV. МЯСТО И НАЧИН НА ПОЛУЧАВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите акции от:

- **Емитента**

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, гр.Варна 9000, ул. "Проф. Марин Дринов" №32А, лице за контакти: Красимира Бахова, тел. (+359 52) 603476, факс: (+359 52) 603474, от 9.00 до 17.30 часа всеки работен ден.

- **Упълномощения инвестиционен посредник**

“Централна кооперативна банка” АД, гр.София, ул.“Г.С.Раковски” №103, лице за контакти: Здравко Василев, тел. (+359 2) 9327128, от 9.30 до 17.30 часа.

Изготвил Проспекта:

Здравко Василев

Долуподписаните лица, в качеството им на лица, представляващи Дружеството, с подписите си, положени на 28 октомври 2008 г., декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Даниела Ганчева
Изпълнителен директор

Людмила Даскалова
Председател на Съвета на директорите

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Декларация по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
2. Декларация от регистрирания одитор.
3. Заверено копие от решението за вписване в търговския регистър.
4. Удостоверение от Агенция по вписванията за актуална дружествена регистрация.
5. Заверено копие от Устава на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.
6. Протокол от Съвета на директорите от (27.10.2008г.) за увеличение на капитала на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ и определяне на параметрите на емисията.
7. Протокол от Съвета на директорите от (28.10.2008г.) за приемане на Проспект на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.
8. Документ за платена такса към Комисията за финансов надзор за потвърждаване на проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала.