

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

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ
УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

ВОДЕЩ МЕНИДЖЪР ПО ЕМИСИЯТА



“Централна кооперативна банка” АД

4 682 692 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	за 1 акция	Общо
Емисионна стойност	5.20 лв.	24 349 998 лв.
Номинална стойност	1 лв.	4 682 692 лв.
Възнаграждение за инвестиционния посредник	0.005 лв.	24 349.99 лв.
Общо разходи по публичното предлагане /прогноза/	0.007 лв.	34 608.99 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане /прогноза/	0.19 лв.	24 315 389.01 лв.

Настоящото Резюме съдържа обобщена информация за емитента, както и данни за предлаганите ценни книжа, необходими на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на емитента и за рисковете, свързани с инвестиране в предлаганите ценни книжа с цел вземане на инвестиционно решение. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с настоящото Резюме, както и с Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

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

Членовете на Съвета на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

28 октомври 2008 г.

Проспектът за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала 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 вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа - информация за публично предлаганите акции.

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

- **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.

- **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.

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от Комисията за финансов надзор и от “Българска Фондова Борса - София” АД.

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 11 и сл. от Регистрационния документ.

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

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА.....	5
I.1. Данни за членовете на Съвета на директорите	5
I.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които Емитента има трайни отношения	5
I.3. Данни за одиторите на емитента	6
I.4. Лица, отговорни за изготвянето на Резюмето на Проспекта	6
II. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
II.1. Капитализация и задлъжнялост	8
II.2. Причини за извършване на публичното предлагане и планирано използване на набрания капитал	9
III.3. Рискови фактори	9
V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	10
V.1. Историческа справка и развитие на Емитента	10
III.2. Преглед на дейността.....	11
VI. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ.....	12
VI.1. Резултати от дейността.....	12
IV.2. Ликвидност и капиталови ресурси	12
IV.3. Развойна дейност, патенти и лицензи и други.....	12
IV.4. Информация за основните тенденции	13
V. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ.....	13
V.1. Членове на Съвета на директорите	13
V.2. Заети лица	20
V.3. Акционерни участия и стокови опции	20
VI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	21
VI.1. Акционери със значително участие.....	21
VI.2. Лица, които упражняват контрол върху Емитента	22
VI.3. Транзакции между свързани лица	24
VII. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	25
VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	25
VIII.1. Вид и клас на предлаганите акции и борсова търговия	25
VIII.2. Ред за прехвърляне на акциите	26
IX. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ, УСЛОВИЯ И СРОК	27

IX.1. Условия и срок на публичното предлагане на емисията права и за записване на предлаганите акции от притежателите на права	27
IX.2. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции	29
IX.3. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице	29
IX.4. План за разпределение на акциите	29
IX.5. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции	30
IX.6. Разходи по публичното предлагане	30
IX.7. Разводняване на стойността на акциите	31
X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	31
X.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	31
X.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА И УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ.....	32
X. МЯСТО И НАЧИН НА ПОЛУЧАВАНЕ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	36
ПРИЛОЖЕНИЯ:	37

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите акции и следва да се чете като въведение към Проспекта. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, Вие трябва внимателно да прочетете целия Проспект, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на проспекта при образуване на съдебно производство. Лицата изготвили резюмето, включително неговия превод, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

I. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО 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 Емитента 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. Данни за одиторите на емитента

“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 Резюмето на проспекта

Лица, отговорни за изготвянето на Резюмето 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 настоящото Резюме 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 резюмето на проспекта, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

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. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

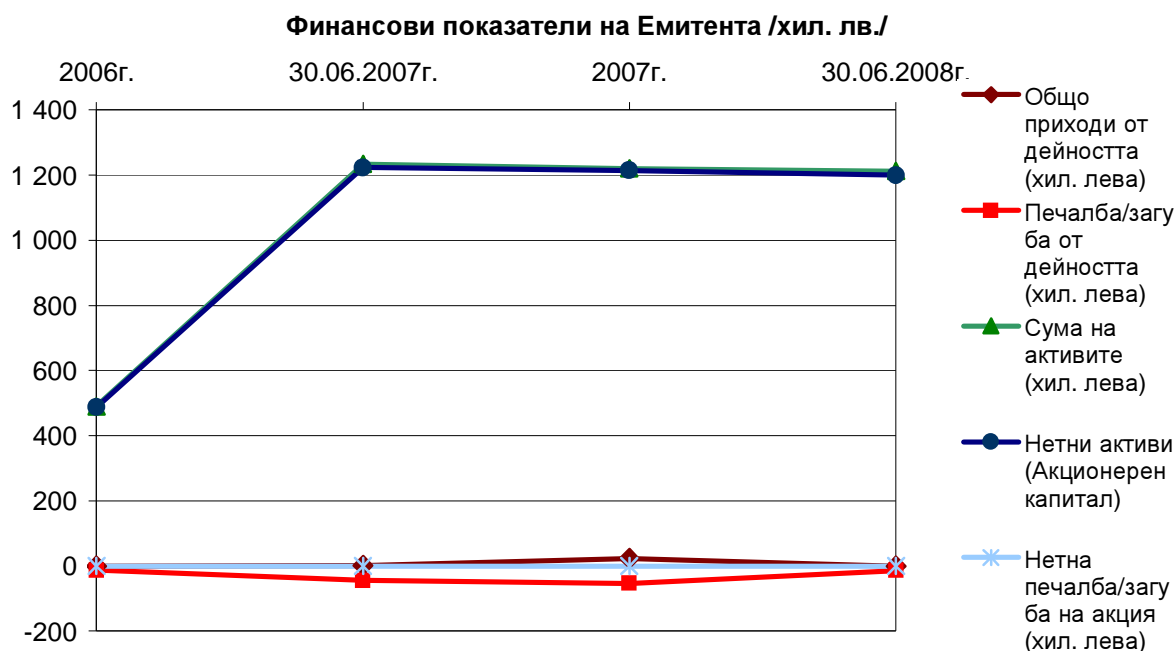
Данните представени в таблица 1 са от одитираните годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006г., 31.12.2007г., от одитирания междинен финансов отчет към 30.06.2007г. и от междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2008г. Тъй като

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



II.1. Капитализация и задлъжнялост

Таблиците по-долу представят капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31 декември, 2006 и 2007 г., както и към 30 юни 2007 и 30 юни 2008г.

Таблица 2

**Показатели за капитализацията и задължността на
“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Данните са в /хил. лв./

№ Показатели	2006	30.06.2007	2007	30.06.2008
1 Собствен капитал /хил.лв./	487	1223	1214	1200
2 - Основен капитал /хил.лв./	500	650	650	650
3 - Резерви /хил.лв./	0	631	631	631
4 - Финансов резултат /хил.лв./	-13	-58	-67	-81
5 Общо задължения /хил.лв./	3	11	6	12
6 Коефициент на финансова автономност (1/5)	16233,33%	11118,18%	20233,33%	10000,00%
7 Коефициент на задължност (5/1)	0,62%	0,90%	0,49%	1,00%

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.

II.2. Причини за извършване на публичното предлагане и планирано използване на набрания капитал

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за осигуряване на средства за осъществяване на основната дейност на дружеството - 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.

В бъдеще дейността ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени.

III.3. Рискови фактори

Инвестирането в акциите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, предмет на първично публично предлагане от увеличението на капитала, е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за рисковете, характерни за предлаганите акции, заедно с информацията за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ .

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Основните рискове, свързани с дейността на Дружеството и с предлаганите ценни книжа, са описани в Регистрационния документ (стр. 11 и сл.) и Документа за предлаганите ценни книжа (стр. 6 и сл.). Между тях са следните рискови фактори:

Систематични рискове:

- Макроикономически рискове
- Кредитен риск
- Политически риск
- Икономически растеж и външна задлъжнялост
- Инфлационен риск
- Валутен риск

Несистематични рискове:

- Рискове при инвестирането в недвижими имоти
 - Неблагоприятни изменения на пазарните цени
 - Рискове специфични за самото дружество
- Фирмен риск
- Отраслов риск

Основните рискови фактори, характерни за акциите – предмет на първичното публично предлагане са:

- Ценови риск
- Инфлационен риск
- Не е сигурно, че акционерите ще получат дивидент
- Ликвиден риск
- Валутен риск

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

V.1. Историческа справка и развитие 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

III.2. Преглед на дейността

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).

VI. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

VI.1. Резултати от дейността

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

IV.2. Ликвидност и капиталови ресурси

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.

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.

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.

„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.

IV.3. Развойна дейност, патенти и лицензи и други

„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:

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.

- 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.

IV.4. Информация за основните тенденции

Тенденциите в основната дейност на дружеството за последните 3 финансови години са разгледани в точка VIII „Операционен и Финансов преглед” от Регистрационния документ. В Регистрационния документ на стр. 41 и сл. 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.

V. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И КОНТРОЛНИ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ

V.1. Членове на съвета на директорите

Членове на Съвета 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, тълби, 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, прокуриснт 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.

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.

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 от Регистрационния документ.

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, компенсации при пенсиониране или други обезщетения.

Възнаграждения на членовете на освободения Съвета 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 Неद्याлкова	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 заделени и начислявани суми като компенсации и пенсиониране и не съществуват клаузи в договорите за управление за такъв вид плащания.

V.2. Заети лица

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

Няма профсъзна организация на служителите на Дружеството.

V.3. 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%

Описание на постигнатите договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството

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

VI. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

VI.1. Акционери със значително участие

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%

VI.2. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

- **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 исковите 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 контрольори, 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 искове 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 контрольор, 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

VI.3. 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 Регистрарционния документ.

VII. 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.

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. Годишните финансови данни в проспекта 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.

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

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.

**КЪМ МОМЕНТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА МЕЖДИННИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КЪМ 30.06.2008г. Е НЕОДИТИРАН.
ТОЗИ ФАКТ СЛЕДВА ДА БЪДЕ ОТЧИТАН ПРИ ВСИЧКИ ИЗВОДИ И ТВЪРДЕНИЯ,
БАЗИРАЩИ СЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТЕЗИ ОТЧЕТИ.**

VIII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

VIII.1. Вид и клас на предлаганите акции и борсова търговия

Предмет на първичното публично предлагане са 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и два хиляди шестстотин деветдесет и два) броя обикновени, поименни, безналични акции от емисията от увеличението на капитала на Дружеството. Те ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ и ще са предмет на вторично публично предлагане на борсата.

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от всички досегашни емисии на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар” АД.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър.

ISIN кодът на акциите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ще е BG1100099065.

VIII.2. Ред за прехвърляне на акциите

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД и изпълнението на сключената сделка (приключване на сетълмента на ценни книжа и пари), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в “Централен Депозитар” АД, физическите лица - страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Съгласно чл.38, ал.4 от Закона за пазарите на финансови инструменти инвестиционният посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти - предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на “Централния Депозитар” АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицето за контакт, посочено в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

IX. Данни за публичното предлагане на акциите, условия и срок

IX.1. Условия и срок на публичното предлагане на емисията права и за записване на предлаганите акции от притежателите на права

Необходими са 0.138809 право за да бъде записана една нова акция от увеличението на капитала на Емитента, с емисионна стойност 5.20 лева, или срещу издадени общо 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) права могат да бъдат записани 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и две) акции от увеличението на капитала. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по-долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е 1/7,2041415.

Съветът на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник“ и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

Очакваната дата на емисията на ценните книжа

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Настоящата нова емисия ще бъде издадена след съответното потвърждаване от КФН на проспекта за публично предлагане, а подписката ще се проведе в сроковете описани по-долу:

Начална дата за продажба (търговия) на правата

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са на различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната дата (съответно тази на обнародването или на публикацията).

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата, съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК, е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на "Българска фондова борса - София" АД, последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на неофициалния пазар на

“Българска фондова борса – София” АД („БФБ–София” АД), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник (ИП), при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на “ЦД” АД. Началният срок за търговия с права е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.1 ЗППЦК в “Държавен вестник” и публикуването му в един централен ежедневник, но не по-рано от изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК /откриването на сметките за правата от “ЦД” АД/.

Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на “Централен Депозитар” АД. Съгласно правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на “Централен Депозитар” АД.

На петия работен ден след изтичане на крайния срок за прехвърляне на правата Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник – “Централна кооперативна банка” АД на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен Депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър по партидата на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен Депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в “Държавен вестник” и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са на различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната дата (съответно тази на обнародването или на публикацията).

Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права, съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК, е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен Депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените да края на предходния ден права.

IX.2. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

При необходимост се допуска да бъдат емитирани допълнителен брой акции, повече от предвидените в решението на Съвета на директорите на Дружеството, т.е. превишава се размера на емисията, за закръгляване до цяло число на броя нови акции, които определено лице има право да запише. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако са записани 325 000 (триста двадесет и пет хиляди) нови акции.

IX.3. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е съответстващ на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 7,2041415, получено в резултат на съкращение на дроб с делимо от 4 682 692, т.е. броя акции, предложени от дружеството за записване и делител 650 000, т.е. броя акции, емитирани преди увеличението. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява до цяло число, както следва: при първа цифра /десетици/ след десетичната запетая по-малка от пет – към по-малкото цяло число, съответно, при първа цифра /десетици/ след десетичната запетая равна или по-голяма от пет – към по-голямото цяло число.

IX.4. План за разпределение на акциите

Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише 7.2041415 акции на Емитента по емисионна стойност от 5.20 лв. за 1 нова акция.

Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента

Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

IX.5. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса - София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

IX.6. Разходи по публичното предлагане

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на Дружеството, както и прогнозните нетни постъпления от емисията акции, при условие, че цялата емисия бъде записана. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, напр. обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централен Депозитар и годишна такса на БФБ-София за поддържане на регистрацията на емисията акции.

Таблица 3 *Постъпления и разходи свързани с предлагането*

Данните са в / лв./

Постъпления и разходи свързани с предлагането	
Такса на КФН за издаване на потвърждаване на Проспекта за вторично публично предлагане	5000,00
Такса за издаване на ISIN код	56,00
Разходи за публикуване и обнародване на съобщение за Увеличение на капитала /прогноза/	1000,00
Вписване в търговския регистър на увеличението на капитала /прогноза/	110,00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	24349,99
Такса за депозиране на емисия права в "Централен депозитар" АД	855,00
Такса за депозиране на акциите в "Централен депозитар" АД	3126,00
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за упражнени/ неупражнени права	12,00
Други разходи към "Централен депозитар" АД /прогноза/	100,00
Общо разходи	34608,99
Прогнозни нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана	24 315 389,01

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана за осигуряване на средства за осъществяване на основната дейност на дружеството - 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.

Набраните средства от настоящето публично предлагане ще бъдат разходвани

съобразно предмета и целите на предварителния договор между емитента и “Равда Тур” ЕООД. Разходването на набраните средства от публичното предлагане ще бъде свързано главно с реализиране на сделката предмет на предварителния договор от 15.09.2007 г. между “Равда Тур” ЕООД и “Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, ако договорът бъде реализиран.

В бъдеще дейността ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени.

IX.7. Разводняване на стойността на акциите

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството от Общото събрание на акционерите. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варанти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по – ниска от балансовата стойност”.

ПОКАЗАТЕЛ /консолидирана основа/	30.06.2008г.
Обща сума на активите /хил.лв./	1 212
Общо задължения /хил.лв./	12
Балансова стойност на нетните активи /хил.лв./	1 200
Брой на акциите в обращение /хил.бр./	650
Балансова стойност на една акция /лв./	1.85

Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 30.06.2008 г. е в размер на 1,85 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 5.20 лв. Следователно при настоящото увеличение, съгласно разпоредбите на §1, т. 8 от Наредба № 2, не се наблюдава разводняване стойността на акциите.

X. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

X.1. Акционерен капитал

Информация за акционерния капитал към датата на последния баланс, включен във финансовия отчет и към последната практически приложима дата:

Вписаният капитал на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ в търговския регистър, към датата на настоящия проспект е 650 000 лева. Капиталът на дружеството е разпределен в 650 000 броя акции към момента на съставяне на проспекта. Всички 650 000

акции са напълно изплатени. Номиналната стойност на всяка акция е 1 лв. 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. Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал. Дружеството не притежава собствени акции и няма дъщерни дружества. Към датата на изготвяне на настоящия документ, емитентът не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варанти. „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.

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.

- ❖ 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 лв.
- ❖ 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 лв.

X.2. Кратка информация за устава и учредителния акт

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.

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 сребрена 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.

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 привилегирани акции, даващи право на гарантиран

или допълнителен дивидент. Всяка от тези привилегировани 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 привилегировани 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 закъснялото 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.

Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на держателите 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.

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 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.

X. 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.

- **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 Резюмето:

Здравко Василев

Долуподписаните лица, в качеството им на лица, представляващи Дружеството, с подписите си, положени на 28 октомври 2008 г., декларират, че настоящето Резюме 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.

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III от Проспекта за *първично* публично предлагане на акции от увеличението на капитала

4 682 692 обикновени поименни безналични акции с право на глас

	за 1 акция	Общо
Емисионна стойност	5.20 лв.	24 349 998 лв.
Номинална стойност	1 лв.	4 682 692 лв.
Възнаграждение за инвестиционния посредник	0.005 лв.	24 349.99 лв.
Общо разходи по публичното предлагане /прогноза/	0.007 лв.	34 608.99 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане /прогноза/	5.19 лв.	24 315 389.01 лв.

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:

а) начална дата за прехвърляне на права и записване на акции: Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са на различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната дата (съответно тази на обнародването или на публикацията).

б) краен срок за прехвърляне на права: първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата;

в) краен срок за записване на акции: първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по б. "б".

Проспектът 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 неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме и Регистрационен документ на Дружеството с решение № - от 2008г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. 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 Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

СЪДЪРЖАНИЕ:

I. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
I.1. Всички лица, отговарящи за информацията дадена в проспекта	6
I.2. Отговорност на лицата, отговарящи за информацията дадена в проспекта	6
II. РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
II.1. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане	6
II.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ	8
III. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
III.1. Декларация за оборотния капитал.....	8
III.2. Капитализация и задлъжнялост	9
III.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането	10
III.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	10
IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ	11
IV.1. Вид и клас на предлаганите акции	11
IV.2. Валута на емисията ценни книжа	11
IV.3. Права по предлаганите акции и ред за упражняването им	11
IV.4. Право на глас	11
IV.5. Право на дивидент.....	12
IV.6. Право на ликвидационен дял	12
IV.7. Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите	12
IV.8. Ред за прехвърляне на акциите	13
Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите	13
Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа	14
V. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ, УСЛОВИЯ И СРОК	17
V.1. Данни за публичното предлагане	17
V.1.1. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане	18
V.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК	18
V.2. Условия и срок на публичното предлагане	18
V.2.1. Условия и срок на публичното предлагане на емисията права и за записване на предлаганите акции от притежателите на права	18
V.2.2. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите.....	20
V.2.3. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции	21
V.2.4. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице	21

V.2.5. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване или покупка на ценните книжа	21
V.2.6. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски	23
V.2.7. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите;	24
V.2.8. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа	24
V.2.9. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)	25
V.2.10. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно	25
V.2.11. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията	25
V.3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА АКЦИИТЕ	26
V.3.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите	26
V.3.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори	26
V.3.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента	26
V.4. ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ (ПЛАСИРАНЕ) НА АКЦИИТЕ	27
V.4.1. Наименование, седалище и адрес на управление на всички разплащателни или депозитарни институции, които участват в предлагането	27
V.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала	27
V.5. ЦЕНА	27
V.5.1. Цена, на която ще се предлагат акциите	27
V.5.2. Информация за движението на цената на акциите на дружеството	28
<i>Най-висока и най-ниска пазарна цена за годините 2006г. – 09.2008г. включително</i>	<i>28</i>
V.5.3. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции	28
V.6. ПРИЕМАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР	29
V.6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия	29
V.6.2. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар	29
V.6.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"	29

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ Част III Документ за предлаганите ценни книжа

V.7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ	29
V.8. РАЗВОДНЯВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ	29
VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	30
VI.1. СЪДЕБНА РЕГИСТРАЦИЯ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО	30
VI.2. ВАЛУТНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.....	30
VI.3. АКО В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА СА СПОМЕНАТИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ, ЗАПИС, ПОСОЧВАЩ КАЧЕСТВОТО, В КОЕТО СА ДЕЙСТВАЛИ КОНСУЛТАНТИТЕ.....	31
VI.4. ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ОБЯВАТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ И КОГАТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД.....	31
VI.5. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА.....	31
VI.6 Източници на допълнителна информация	33
ПРИЛОЖЕНИЯ:	34

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:

⇒ **ЕМИТЕНТА:**

**“БОЛКАН ЕНД СИЙ
ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**„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

⇒ **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:**



„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@ccbanc.bg

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и “Рискови фактори” на стр. 11 и сл. от Регистрационния документ.

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. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

I.1. Всички лица, отговарящи за информацията дадена в проспекта

От страна на емитента “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ:

- **Даниела Иванова Ганчева** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите
- **Людмила Николова Даскалова** – Председател на Съвета на директорите и член на Съвета на директорите

От страна на инвестиционния посредник упълномощен за изготвянето на проспекта:

- **Здравко Йосифов Василев** – специалист в дирекция “Инвестиционно банкиране” при “Централна кооперативна банка” АД.

I.2. Отговорност на лицата, отговарящи за информацията дадена в проспекта

С подписите си на последната страница на настоящия Документ за ценните книжа горепосочените лица декларират, че: 1) при изготвянето му са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона; 2) до колкото им е известно, информацията в документа за предлаганите ценни книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществени аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на компанията, както и правата по акциите.

Отговорните по смисъла на чл.81, ал. 3 от ЗППЦК лица декларират фактите и обстоятелствата по чл.81, ал.5 в декларации-приложения към отделните части на проспекта. Одиторът е представил декларация приложение към проспекта.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е свързано с поемането на различни по вид и степен на влияние рискове. Посочените рискови фактори трябва да бъдат внимателно разгледани и оценени при взимането на решение за инвестиране от страна на потенциалните инвеститори.

II.1. Рискови фактори характерни за акциите предмет на публичното предлагане

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

Дружеството не гарантира, че ще бъде в състояние да изпълни инвестиционните си цели за осигуряване на редовно разпределяне на годишни дивиденди и за увеличение на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не може да предвиди дали акциите, регистрирани на „Българска фондова борса –

София” АД, ще се търгуват над или под нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

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

II.1.1. Ценови риск

За акционерите на дружеството този риск произтича от промяна в цената на ценните книжа на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, в резултат на която акционерите да понесат загуби от препродажба на притежаваните от тях акции. Промяната на цената зависи от въздействието на различни по вид и степен на влияние фактори – нетна стойност на активите на дружеството, постигнати финансови резултати, репутация, търсене и предлагане на публичните пазари, икономическо състояние и перспективи за развитие на страната и др.

Анализите и предварителните прогнози сочат, че инвестирането в недвижими имоти представлява ниско рисково начинание, породено от всеобщата тенденция на нарастване на пазарните цени на недвижимите имоти, тяхната подцененост в дългосрочен период, икономическия растеж на страната и повишаване на покупателната способност на населението, процесите на присъединяване към Европейския съюз и НАТО.

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

II.1.2. Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценните книжа на дружеството за определен период от време. Слабата ликвидност би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за пласиране на акциите на дружеството. Този риск е ограничен предвид факта, че акциите на „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София” АД.

II.1.3. Инфлационен риск

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

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

II.1.4. Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на дружеството, произтича от това, че те са

деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута.

Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите.

Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. Стабилността и високото доверие в надеждността на валутния съвет в страната, както и доминиращите позиции на еврото на международните валутни пазари, свеждат наличието на валутен риск до минимални нива.

II.1.5. Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Инвестиционният хоризонт на дружеството е дългосрочен, а характерът на инвестиционната дейност предполага несигурност за реализиране на положителен финансов резултат от дейността на дружеството, който да бъде разпределен под формата на дивидент.

II.2. Рискови фактори, включени в регистрационния документ

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на дружеството, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в точка III. РИСКОВИ ФАКТОРИ от Регистрационния документ.

III. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

III.1. Декларация за оборотния капитал

С подписите си на последната страница от Документа за предлаганите ценни книжа, следните лица:

- **Даниела Иванова Ганчева** – Изпълнителен директор на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ;
- **Людмила Николова Даскалова** – Председател на Съвета на директорите “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ;

ДЕКЛАРИРАТ, че:

по тяхно мнение, оборотния капитал е достатъчен за настоящите нужди на дружеството.

Информацията в таблицата по-долу е от междинните неаудитирани отчети на дружеството към 30.06.2008 година.

Таблица 1 **Оборотен капитал към 30.06.2008 година**

в хил. лв.	30.06.2008 година
Наеми и други вземания	-
Парични средства и парични еквиваленти	12
Финансови активи, държани за търгуване	-
Общо текущи активи	12
Нетекущи пасиви	-
Текущи задължения	12
Общо текущи пасиви	12
Нетен оборотен капитал	0

III.2. Капитализация и задлъжнялост

Таблиците по-долу представят капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31 декември, 2006 и 2007 г., както и към 30 юни 2007 и 30 юни 2008г.

Таблица 2

**Показатели за капитализацията и задлъжнялостта на
“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Данните са в /хил. лв./

№ Показатели	2006	30.06.2007	2007	30.06.2008
1 Собствен капитал /хил.лв./	487	1223	1214	1200
2 - Основен капитал /хил.лв./	500	650	650	650
3 - Резерви /хил.лв./	0	631	631	631
4 - Финансов резултат /хил.лв./	-13	-58	-67	-81
5 Общо задължения /хил.лв./	3	11	6	12
6 Коефициент на финансова автономност (1/5)	16233,33%	11118,18%	20233,33%	10000,00%
7 Коефициент на задлъжнялост (5/1)	0,62%	0,90%	0,49%	1,00%

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.

III.3. Участие на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Съставителите на документа нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в емитента и възнаграждението им не зависи от успеха на публичното предлагане.

Участията на членовете на СД, които са взели участие при изготвянето на проспекта на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ са описани в регистрационния документ в точка XV.1. “Акционерни участия и стокови опции”.

III.4. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с първичното публично предлагане на акциите от увеличението на капитала на Дружеството, както и прогнозните нетни постъпления от емисията акции, при условие, че цялата емисия бъде записана. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството, напр. обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централен Депозитар и годишна такса на БФБ-София за поддържане на регистрацията на емисията акции.

Таблица 3 *Постъпления и разходи свързани с предлагането*

Постъпления и разходи свързани с предлагането	
Такса на КФН за издаване на потвърждаване на Проспекта за вторично публично предлагане	5000,00
Такса за издаване на ISIN код	56,00
Разходи за публикуване и обнародване на съобщение за Увеличение на капитала /прогноза/	1000,00
Вписване в търговския регистър на увеличението на капитала /прогноза/	110,00
Възнаграждение на инвестиционния посредник	24349,99
Такса за депозиране на емисия права в "Централен депозитар" АД	855,00
Такса за депозиране на акциите в "Централен депозитар" АД	3126,00
Издаване на удостоверение от "Централен депозитар" АД за упражнени/ неупражнени права	12,00
Други разходи към "Централен депозитар" АД /прогноза/	100,00
Общо разходи	34608,99
Прогнозни нетни постъпления от емисията при условие, че цялата емисия бъде записана	24 315 389,01

Сумата на нетните приходи от настоящото публично предлагане ще бъде използвана и за осигуряване на средства за осъществяване на основната дейност на дружеството - 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.

Набраните средства от настоящето публично предлагане ще бъдат разходвани

съобразно предмета и целите на предварителния договор между емитента и “Равда Тур” ЕООД. Разходването на набраните средства от публичното предлагане ще бъде свързано главно с реализиране на сделката предмет на предварителния договор от 15.09.2007 г. между “Равда Тур” ЕООД и “Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, ако договорът бъде реализиран.

В бъдеще дейността ще се финансира, както със собствени средства, така и с привлечени.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

IV.1. Вид и клас на предлаганите акции

Предмет на първичното публично предлагане са 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и два хиляди шестстотин деветдесет и два) броя обикновени, поименни, безналични акции от емисията от увеличението на капитала на Дружеството. Те ще бъдат регистрирани за търговия на БФБ и ще са предмет на вторично публично предлагане на борсата.

Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от всички досегашни емисии на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си. Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар” АД.

Акциите няма да бъдат предмет на международно предлагане.

Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър.

ISIN кодът на акциите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ще е BG1100099065.

IV.2. Валута на емисията ценни книжа

Всички акции от предложената емисия са с номинална стойност от 1 (един) лев, и са с емисионна стойност 5.20 лева (пет лева и двадесет стотинки) всяка. Валутата, в която са деноминирани, е български лев /BGN/.

IV.3. Права по предлаганите акции и ред за упражняването им

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Към момента редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК и Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

IV.4. 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 Централен 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.

IV.5. 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. Съгласно Устава на “Болкан енд Сий Пропъртис” АДСИЦ 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 в 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 закъснялото 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.

IV.6. Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

Всяка акция дава и допълнителни права, произтичащи от основните, както следва:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението.
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

IV.7. Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите

Предлаганите акции от увеличението на капитала на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се издават на основание Решение на Съвета на директорите от 27.10.2008г. Решението предвижда увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева на 5 332 692 (пет милиона триста тридесет и две хиляди шестстотин деветдесет и два) лева чрез издаване на нови 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и две) обикновени

акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев. Съгласно същото Решение, емисионна стойност на всяка една от издаваните акции ще бъде в размер на 5.20 лв. (пет лева и двадесет стотинки).

С разпореждане за вписване Пр-л №664 от 08.06.2007г. от заседание на КФН дружеството е вписано като Емитент по смисъла на ЗППЦК.

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа, част от който е настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № - от 2008 г.

IV.8. Ред за прехвърляне на акциите

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки “купува” или “продава” до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД и изпълнението на сключената сделка (приключване на сетълмента на ценни книжа и пари), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в “Централен Депозитар” АД, физическите лица - страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрацията на сделката в “Централен Депозитар” АД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Съгласно чл.38, ал.4 от Закона за пазарите на финансови инструменти инвестиционният посредник, който сключва извън регулиран пазар и многостранна система за търговия сделки с акции, допуснати до търговия на регулиран пазар, е длъжен да оповести публично информация за вида, емисията, броя и единичната цена на финансовите инструменти - предмет на сделката, за валутата на сделката, датата и часа на сключването ѝ, като посочи, че сделката е сключена извън регулиран пазар и многостранна система за търговия.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и наредбите по прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на “Централния Депозитар” АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицето за контакт, посочено в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове: Закон за публичното предлагане на ценни книжа; Закон за дружествата със специална инвестиционна цел; Търговски закон; Регламент (ЕО) 809/ 2004 на ЕК; Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за

проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за облагане доходите на физическите лица; Валутен закон.

Основните нормативни актове, приложими по отношение на акциите на Дружеството са ЗДСИЦ, ЗППЦК и Търговския закон. Търговският закон съдържа общи разпоредби по отношение на акционерните дружества, а ЗППЦК – специални разпоредби по отношение на публичните дружества. Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) урежда отношенията, свързани със секюритизацията на недвижими имоти и вземания посредством дружества, получили лиценз за извършване на дейност като дружества със специална инвестиционна цел, както и учредяването, дейността и прекратяването им.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството.

Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 5 ал. 6, ал. 7 и ал. 8 от ЗППЦК. Придобиване на собствени акции на Дружеството е уредено в чл. 187а от Търговския закон; Обратното изкупуване на акции на Дружеството е уредено в чл.187б от ТЗ; Недопустимото придобиване на собствени акции на Дружеството е уредено в чл.187г от ТЗ; Чл.187е от ТЗ регламентира правила за случаи, приравнени на собствени акции;

Търговите предлагания са уредени в чл. 148ж – 157д от ЗППЦК, в Наредба № 41 от 11.06.2008г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане, както и в Наредба № 13/22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции.

Условията за разкриване на дялови участия в публични дружества са регламентирани в Наредба № 39 от 21.11.2007 година, за разкриване на дялови участия в публични дружества.

Дружеството не е било обект на търгови предложения.

Условията за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор.

Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди, или ликвидационни дялове – при прекратяване на Дружеството.

Съгласно чл.3, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО) Местни юридически лица са:

1. юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство;
2. дружествата, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 на Съвета, и кооперациите, учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 на Съвета, когато седалището им е в страната и са вписани в български регистър. Съгласно чл. 3 ал.2 на ЗКПО Местните юридически лица се облагат с данъци по този закон за печалбите и доходите си от всички източници в Република България и в чужбина. Съгласно Чл. 4. ал.1 и ал. 2 на ЗКПО Чуждестранни юридически лица са онези, които не са местни. Чуждестранните юридически лица се облагат с данъци по този закон за печалбите,

реализирани чрез място на стопанска дейност в Република България, и доходите, посочени в този закон, с източник в Република България.

Съгласно чл.12 от ЗКПО, касаещ печалбата и доходите от източници в Република България:

- Печалбата и доходите на чуждестранните юридически лица, които произтичат от стопанска дейност чрез място на стопанска дейност в страната или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, са от източник в страната.

- Доходите от финансови активи, издадени от местни юридически лица, държавата и общините, са от източник в страната.

- Доходите от сделки с финансови активи по ал. 2 на чл.12 ЗКПО са от източник в страната.

- Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове от участие в местни юридически лица са от източник в страната.

- Следните доходи, начислени от местни юридически лица, местни еднолични търговци или чуждестранни юридически лица и еднолични търговци чрез място на стопанска дейност или определена база в страната или изплатени от местни физически лица или от чуждестранни физически лица, които разполагат с определена база в страната, в полза на чуждестранни юридически лица, са от източник в страната:

1. лихви, в това число лихви, съдържащи се във вноските по финансов лизинг;
2. доходи от наем или друго предоставяне за ползване на движимо имущество;
3. авторски и лицензионни възнаграждения;
4. възнаграждения за технически услуги;
5. възнаграждения по договори за франчайз и факторинг;
6. възнаграждения за управление или контрол на българско юридическо лице.

- Доходи по ал. 5 на чл.12 ЗКПО, начислени в полза на чуждестранни юридически лица от място на стопанска дейност на местно лице или от определена база на местни физически лица, разположени извън територията на страната, не са от източник в страната.

- Доходите от селско, горско, ловно и рибно стопанство на територията на страната са от източник в страната.

- Доходите от недвижимо имущество или от сделки с недвижимо имущество, включително идеална част или ограничено вещно право върху недвижимо имущество, намиращо се в страната, са от източник в страната.

- При определянето на източника на доход по този член мястото на изплащане на дохода не се взема предвид.

Обща информация

Общата информация, изложена в тази част относно определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Акции, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, и физическите лица, без оглед на гражданството, чието постоянно местоживее е в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 365-дневен период. Местни са също лица, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на дейност или мястото на управление на собствеността) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от Българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства. Те заедно се наричат “Български Притежатели”.

Чуждестранни лица са лицата, които не отговарят на горната дефиниция. Те заедно се наричат “Чуждестранни Притежатели”.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на Акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с Акциите, и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с Акции.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този Проспект и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от Акции.

Дивиденди

Съгласно действащата нормативна уредба доходите от дивиденди, разпределяни от Емитента на Български Притежатели (с изключение на български търговски дружества и еднолични търговци) и на Чуждестранни Притежатели, се облагат с данък в размер на 7% върху brutния размер на дивидентите. Доходите от дивиденди, разпределяни в полза на български търговски дружества и еднолични търговци, за данъчни цели не се признават за приходи и се изключват от данъчния финансов резултат на тези категории Български Притежатели, съгласно разпоредбите на Закона за корпоративното подоходно облагане от 2006 г и Закона за данъците върху доходите на физическите лица от 2006 г.

Плащането на дивиденди от Дружеството на Небългарски Притежатели не се облага с данък, ако Чуждестранният Притежател е:

местно лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, съгласно законодателството на тази държава членка и не е местно лице в държава извън Европейския съюз съгласно спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между държавата членка и третата държава; дължи корпоративен данък съгласно законодателството на посочената държава членка; и притежава, включително чрез място на стопанска дейност в България или друга държава - членка на Европейския съюз, поне 15% от издадените акции на Дружеството за период от поне две години.

Плащането на дивиденди от Емитента в полза на място на стопанска дейност в държава - членка на Европейския съюз, не се облага с данък, при следните условия:

мястото на стопанска дейност се облага с корпоративен данък съгласно законодателството на посочената държава - членка;

мястото на стопанска дейност е на друго местно лице – търговско или неперсонифицирано дружество, чиито печалби се облагат с корпоративен данък - или на дружество от друга държава - членка на Европейския съюз, или на организация, която подлежи на облагане с корпоративен данък; и

местното лице или търговското дружество или организацията, посочени по-горе, притежават, включително чрез мястото си на стопанска дейност, поне 15% от издадените акции на Емитента за период от поне две години.

Ако двете години на притежание на основен пакет Акции не са изтекли към датата на решението за разпределяне на дивидент, подоходният данък не може да бъде начислен, ако е предоставена гаранция в полза на българските органи по приходите, в размер на подоходния данък. Тази гаранция се освобождава след изтичане на двегодишния срок и ако са спазени всички горепосочени условия.

Освен горепосоченото изключение за притежатели на основен пакет Акции, Чуждестранният Притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане.

Ако общата стойност на дивидентите или на който и да е друг доход, платен от Емитента на Чуждестранния Притежател, надхвърли 50 000 лева за една година, Чуждестранният Притежател на Акции има право да ползва съответното данъчно облекчение, ако това се предвижда в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, и ако удостовери пред българските органи по приходите:

че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация);

че е притежател на дивидента от Акции (чрез подаване на декларация);

че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, които по този начин да свързват приходите от дивиденди с икономическа дейност в страната (чрез подаване на декларация) и; и

че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната данъчна конвенция (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например копие от решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденди, и копие от депозитарната разписка. Искането за прилагане на спогодбата за избягване на двойното данъчно облагане, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки Небългарски Притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на Дружеството, одобряващо разпределението на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане или не отговорят в срок на искането, Дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 50 000 лева за една година, Чуждестранният Притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане от страна на Дружеството.

Разпределението на дивиденди под формата на нови акции не подлежи на данъчно облагане, т.е. върху разпределението на печалбата на Дружеството под формата на допълнителни новоиздадени акции не се дължи данък.

Капиталови печалби

Не се облагат с данък при източника доходите, реализирани при продажба на Акции на Българската Фондова Борса или във връзка с търгово предлагане, осъществено съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Това данъчно освобождаване не се прилага за доходи, произтичащи от продажби на Акции при сделки, които са сключени извънборсово, или чрез блокови и други предварително договорени сделки, които подлежат единствено на регистрация на Българска Фондова Борса. Доходите от продажба на Акции, реализирани от Чуждестранни Притежатели от такива сделки в България, са обект на данъчно облагане в България и данъчният режим в този случай е сходен с данъчния режим за дивидентите, с изключение на размера на данъка при източника. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, данъкът при източника е в размер на 10% върху положителната разлика между продажната цена и доказаната цена на придобиване. Доходът от продажба на Акции, реализиран от Български Притежатели от такива сделки, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративното подоходно облагане от 2006 г. и Закона за данъците върху доходите на физическите лица от 2006 г.

Държавни такси за прехвърляне

При прехвърлянето на Акции съгласно българския закон не се дължат държавни такси.

V. Данни за публичното предлагане на акциите, условия и срок

V.1. Данни за публичното предлагане

V.1.1. Общ брой на акциите, предлагани за записване и продажба при условията на първично публично предлагане

Предмет на първично публично предлагане са 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и два) броя обикновени акции от новата емисия по увеличението на капитала на Дружеството.

Всичките 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и два) броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. При необходимост може да се емитират допълнителен брой акции, т.е. превишава се размера на емисията, за закръгляване до цяло число на броя нови акции, които определено лице има право да запише.

Предлаганите акции са с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 5.20 лв. (пет лева и двадесет стотинки).

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в “Централен Депозитар” АД и Комисия за финансов надзор, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на БФБ - София.

V.1.2. Издаване на права по смисъла на §1, т.3 от ЗППЦК

На основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават права. Съгласно §1, т.3 от ЗППЦК правата са „ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличение на капитала на публично дружество”. На основание разпоредбите на ЗППЦК срещу всяка съществуваща акция се издава 1 право. Съгласно чл. 112, ал. 1 ЗППЦК права за участие в увеличението на капитала се издават на акционерите на Дружеството.

V.2. Условия и срок на публичното предлагане

V.2.1. Условия и срок на публичното предлагане на емисията права и за записване на предлаганите акции от притежателите на права

Необходими са 0.138809 право за да бъде записана една нова акция от увеличението на капитала на Емитента, с емисионна стойност 5.20 лева, или срещу издадени общо 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) права могат да бъдат записани 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и две) акции от увеличението на капитала. Правата се прехвърлят в срока за прехвърляне, определен по- долу в настоящия документ.

Съотношението между издаваните права и една нова акция е 1/7,2041415.

Съветът на директорите на Дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. Съгласно чл.92а, ал.2 от ЗППЦК съобщението се обнародва в „Държавен вестник” и се публикува в един централен ежедневник най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата.

Място и лице за контакт

Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към:

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, с адрес: гр. Варна, ул. "Проф.Марин Дринов" №32А Тел. (+052) 603476, факс: 052/603474, e-mail: krasi_bahova@abv.bg ;
лице за контакти: Красимира Бахова; всеки работен ден от 9:00 до 17.30 часа.

“Централна кооперативна банка” АД, с адрес: гр. София, ул. "Г.С.Раковски" №103, телефони: 02/9327128, факс: 02/ 9327103; всеки работен ден от 9:00 до 17.30 часа,
лице за контакти: Здравко Василев, електронен адрес: zdravko.vasilev@ccbanc.bg;

Очакваната дата на емисията на ценните книжа

Увеличението на капитала има действие от датата на вписването му в българския търговски регистър. Настоящата нова емисия ще бъде издадена след съответното потвърждаване от КФН на проспекта за публично предлагане, а подписката ще се проведе в сроковете описани по-долу:

Начална дата за продажба (търговия) на правата

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са на различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната дата (съответно тази на обнародването или на публикацията).

Краен срок за продажба на правата

Крайният срок за прехвърляне на правата, съгласно чл. 112б, ал. 4 от ЗППЦК, е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Съгласно Правилника на "Българска фондова борса - София" АД, последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права.

Място, условия и ред за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права), съгласно чл. 112б, ал. 6 и сл. ЗППЦК се извършва на неофициалния пазар на "Българска фондова борса – София" АД („БФБ–София” АД), независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник (ИП), при когото са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на "ЦД" АД. Началният срок за търговия с права е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал.1 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикуването му в един централен ежедневник, но не по-рано от изтичането на срока по чл.112б, ал.2 от ЗППЦК /откриването на сметките за правата от "ЦД" АД/.

Права могат да предлагат за продажба и лица, които са закупили права на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото е разкрита сметката за права на това лице. Правата се закупуват от

инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на “Централен Депозитар” АД. Съгласно правилника на БФБ, последната дата за търговия с правата на борсата е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права, имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно правилника на “Централен Депозитар” АД.

На петия работен ден след изтичане на крайния срок за прехвърляне на правата Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник – “Централна кооперативна банка” АД на регулирания пазар за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Дружеството разпределя сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от продажбата на правата, постъпват по специална сметка, открита от „Централен Депозитар” АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър по партидата на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен Депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

Начална дата за записване на акции

Началната дата съвпада с датата, от която започва предлагането на правата – е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник (а ако обнародването и публикацията са на различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната дата (съответно тази на обнародването или на публикацията).

Краен срок за записване на акции

Крайният срок за записване на акции от притежателите на права, съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК, е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

В началото на всеки работен ден по време на подписката „Централен Депозитар” АД публично оповестява информацията за упражнените до края на предходния ден права.

V.2.2. Ред за удължаване на сроковете за предлагане на правата и акциите

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

V.2.3. Ред за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции

При необходимост се допуска да бъдат емитирани допълнителен брой акции, повече от предвидените в решението на Съвета на директорите на Дружеството, т.е. превишава се размера на емисията, за закръгляване до цяло число на броя нови акции, които определено лице има право да запише. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен, ако са записани 325 000 (триста двадесет и пет хиляди) нови акции.

V.2.4. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице

Всяко лице може да запише най-малко 1 нова акция и най-много такъв брой акции, който е съответстващ на броя на придобитите и/или притежавани от него права, умножен по 7,2041415, получено в резултат на съкращение на дроб с делимо от 4 682 692, т.е. броя акции, предложени от дружеството за записване и делител 650 000, т.е. броя акции, емитирани преди увеличението. В случай, че полученият резултат е нецяло число, същото се закръглява до цяло число, както следва: при първа цифра /десетици/ след десетичната запетая по-малка от пет – към по-малкото цяло число, съответно, при първа цифра /десетици/ след десетичната запетая равна или по-голяма от пет – към по-голямото цяло число.

V.2.5. Условия и ред за записване на акциите, включително условия за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите; условия, ред и срок за оттегляне на заявлението (поръчката) за записване или покупка на ценните книжа

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

Записването на акции се извършва, като за целта притежателите на права подават заявки по образец до упълномощения инвестиционен посредник:

- „Централна кооперативна банка” АД на следните адреси:

Град	Адрес
Асеновград	гр. Асеновград , ул. "Речна" №8
Благоевград	гр. Благоевград, ул."Васил Левски" №13
Бургас	гр. Бургас, ул."Конт Андрованти" №4
Варна	гр. Варна, бул."Съборни" №58А
Велико Търново	гр. В.Търново, ул."Н.Габровски" №4
Видин	гр. Видин, ул."Акад.Ст.Младенов" №4
Враца	гр. Враца, ул."Лукашов" №5
Габрово	гр. Габрово, ул."Брянска" №54
Добрич	гр .Добрич, бул. "България" №1
Казанлък	гр. Казанлък, бул."23 ПШ полк" №3
Костенец	гр. Костенец, ул"Търговска" № 11А
Кърджали	гр. Кърджали, ул. "Републиканска" №47
Ловеч	гр. Ловеч, ул."Проф.Иширков" №10
Монтана	гр. Монтана, бул. "3-ти март" №59
Несебър	гр. Несебър, ул. "Струма" №23
Пазарджик	гр. Пазарджик ул."Есперанто" №7
Плевен	гр. Плевен, ул. "Васил Левски" №150
Пловдив	гр. Пловдив, ул. "Бетовен" №5
Пловдив - Марица	гр. Пловдив, ул. "Янко Сакъзов" №44

Разград	гр. Разград, ул."Ст.Караджа" №7
Русе	гр. Русе, пл. "Хан Кубрат" №1
Самоков	гр. Самоков, ул. "Търговска" №33
Свищов	гр. Свищов ул. "Цар Освободител" №5А
Севлиево	гр. Севлиево, ул. "Стоян Бъчваров" №4
Силистра	гр. Силистра, ул."Раковски" №1
Сливен	гр. Сливен, пл. "Ал. Стамболийски" №1
Смолян	гр. Смолян, бул. "България" №11
София -Запад	гр. София, бул."П.Владигеров", бл. 442
София - град	гр. София, ул."Раковски" №103
София -Химимпорт	гр. София, ул."Стефан Караджа" № 2
София - Юг	гр. София, ул."Емине" №23
София - Дондуков	гр. София, бул. "Княз Ал.Дондуков" № 7 Б
София - Централен	гр. София, ул. "Гургулят" №18
София - Възраждане	гр. София, пл. "Възраждане" №3
София - Стамболийски	гр. София, бул. "Стамболийски" №47
София - Хаджи Димитър	гр. София, ул. "Макгахан" №51
Стара Загора	гр. Ст.Загора, ул. "Кольо Ганчев" №54
Троян	гр. Троян, ул. "Г.С.Раковски" №44
Търговище	гр. Търговище, ул. "В. Левски" №5
Хасково	гр. Хасково, ул."Скопие" №1
Шумен	гр. Шумен, бул."Славянски" №13А
Ямбол	гр. Ямбол, пл."Освобождение" №7

- или до инвестиционните посредници, членове на „Централен Депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Инвеститорите получили Права по техни лични сметки в ЦД, следва да заявяват прехвърлянето на Правата преди упражняването им по свои подсметки при мениджърите на предлагането или при други инвестиционни посредници.

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмена заявка по образец, която е съобразена с изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници и следва да има следното минимално съдържание:

А) Физически лица:

1. имената и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес;
2. емитент, ISIN код на емисия, брой упражнявани права и брой записвани акции;
3. дата, час и място на подаване на заявката;
4. обща стойност на поръчката;
5. подпис на лицето, което подава заявката.

Б) Юридически лица:

1. фирма и уникалния клиентски номер на лицето и на неговия пълномощник, а ако такива номера не са присвоени - съответно следните данни: фирма, идентификационен код ЕИК, данъчен номер, седалище и адрес на клиента;
2. данните по т. 2-5 от V.2.5.A по-горе.

В) Чуждестранно физическо/юридическо лице - аналогични идентификационни данни по V.2.5.A или V.2.5.B по-горе.

Към писмената заявка се прилагат:

(а) оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация (или регистрация в Търговския регистър) на заявителите - юридически лица, издадено не по-рано от 3 (три) месеца преди датата на подаване на писмената заявка;

(б) преведени и легализирани документи за съдебна регистрация на чуждестранни юридически лица;

(в) оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник. Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители, които се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. В допълнение се прилагат и копия от идентификационния ЕИК, или регистрация по ЕИК и данъчна регистрация, заверени от законния представител. Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират с документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката. Заявката може да се подаде и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице).

Инвестиционните посредници, приемащи Заявките, имат право да изготвят и изискват попълването на определени от тях форми на Заявки както с посоченото, така и с определено от тях допълнително съдържание.

Заявките се подават до упълномощения инвестиционен посредник – “Централна кооперативна банка” АД, всеки работен ден в срока на подписката от 9 до 17 часа. При подаване на заявка до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиента права, съответният инвестиционен посредник уведомява “Централна кооперативна банка” АД.

Уведомяването се извършва по телефон или чрез друг дистанционен способ за комуникация всеки работен ден от срока на подписката.

Инвестиционните посредници регистрират заявките в специален дневник по реда на получаването им при спазване на изискванията на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Инвеститорът не може да оттегли заявката си. Той може да се откаже от записаните акции по реда и при условията на чл.85, ал.6 във връзка с ал.2 от ЗППЦК.

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

V.2.6. Условия, ред и срок за плащане на записаните акции и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски

Внасянето на емисионната стойност на записаните акции се извършва по специална набирателна сметка на Дружеството, открита при “Централна кооперативна банка” АД, която ще бъде посочена в съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Набирателната сметка следва да е заверена с дължимата сума най-късно до изтичането на последния ден от подписката. “Централна кооперативна банка” АД блокира сумите, постъпили по специалната набирателна сметка.

Съгласно чл.89, ал.2 от ЗППЦК набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/ЕИК – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума. Копие от документа следва да бъде предаден на упълномощения инвестиционен посредник “Централна кооперативна банка” АД, до изтичане на крайния срок за записване на акции.

V.2.7. Ред, който се прилага, ако всички ценни книжа от емисията бъдат записани преди крайния срок на публичното предлагане; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане не бъдат записани всички ценни книжа от емисията; ред, който се прилага, ако до крайния срок на публичното предлагане бъдат записани повече ценни книжа от предлаганите;

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в КФН, Централния депозитар и Българска фондова борса – София.

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани и платени всички акции от емисията, но бъдат записани и платени най-малко 325 000 броя акции, на основание чл. 192а, ал.2 от ТЗ капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции, като се предприемат необходимите действия за уведомяване на КФН, вписване в регистърния съд и регистрация на емисията в КФН, “ЦД” АД и “БФБ-София” АД.

При необходимост се допуска да бъдат емитирани допълнителен брой акции, повече от предвидените в решението на Съвета на директорите на Дружеството, т.е. превишава се размера на емисията, за закръгляване до цяло число на броя нови акции, които определено лице има право да запише.

V.2.8. Условия, ред и дата за публично обявяване на резултатите от подписката, съответно от продажбата на ценните книжа

Дружеството уведомява заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите.

Уведомлението до КФН относно резултата от публичното предлагане, следва да съдържа информация относно: датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството прилага удостоверение от “Централния Депозитар” АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от “Централна кооперативна банка” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции (чл. 24, ал. 1 от Наредба №2 на КФН).

В случай, че съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на Дружеството, последната уведомява КФН в 3 (три)-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

V.2.9. Условия, ред и срок за получаване на записаните акции (за прехвърляне на акциите по сметки в Централния депозитар на лицата, които са ги записали, и за получаване на удостоверителните документи за акциите)

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар като заявява регистрирането на новите акции по клиентски подсметки на акционерите, придобили нови акции на дружеството, при инвестиционния посредник, чрез който са упражнени правата. Издаването на депозитарни разписки се извършва от инвестиционните посредници, при които се намират клиентските сметки на акционерите, по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

V.2.10. Ред и срок за връщане на внесените парични средства за записаните, съответно закупени, акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в-к “Пари” и в-к “Новинар”/ и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ако има такива, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” на КФН, БФБ и “Централния Депозитар” АД и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред. Съгласно чл. 89, ал. 3 от ЗППЦК ако подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от съобщението по чл. 84, ал. 3 ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89 ал. 1 ЗППЦК лихви. Съгласно чл. 89, ал. 4 от ЗППЦК в случая по ал. 3 на чл. 84 ЗППЦК емитентът или предложителят са длъжни в деня на съобщението по чл. 84, ал. 3 да уведомят банката за резултата от подписката, както и да публикуват покана в два централни ежедневника към лицата, записали ценни книжа, включително да обявят по местата на подписката условията и реда за връщане на набраните суми.

V.2.11. Посочване кога и при какви обстоятелства публичното предлагане може да бъде отменено или спряно и дали отмяната може да възникне след започване на търговията

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар, Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със

съдържащата се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение в проспекта и да го предостави на КФН. КФН може да откаже да одобри допълнението към проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

БФБ, съгласно разпоредбите на чл. 91 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на Борсата, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

КФН, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 118, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на посредника, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на актовете по прилагането му, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от Комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Търговията с финансови инструменти може да бъде спряна от КФН, съответно заместник-председателят ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност”, по реда на чл. 37, ал. 1, т. 2 от ЗПЗФИ.

V.3. План за разпределение на акциите

V.3.1. Групи потенциални инвеститори, на които се предлагат акциите

Всички инвеститори могат при равни условия да участват в увеличаването на капитала на Дружеството чрез закупуването на права и придобиването на акции срещу тях в рамките на определените срокове. Срещу всяко едно право може да се запише 7.2041415 акции на Емитента по емисионна стойност от 5.20 лв. за 1 нова акция.

V.3.2. Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на Емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

V.3.3. Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите акции или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, доколкото такава информация е известна на емитента

Емитентът няма информация дали акционерите със значително участие или членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от предлаганите акции.

Емитентът няма информация относно намерението на някое лице да придобие повече от 5% от предлаганите акции.

V.4. Организиране на първичното публично предлагане (пласиране) на акциите

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

Банката, в която ще бъде открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е “Централна кооперативна банка” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Георги С. Раковски” №103.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар” АД, със седалище и адрес на управление: гр.София, ул. „Три уши” № 10.

V.4.2. Инвестиционен посредник, обслужващ увеличаването на капитала

„Централна кооперативна банка” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Георги С. Раковски” №103; Тел. 02/9266500, e-mail: office@ccbank.bg

Упълномощеният инвестиционен посредник се е задължил да извърша всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на инвеститорите да запишат акциите от увеличението на капитала на Дружеството, срещу заплащане на емисионната стойност на записваните акции, както и да извършат необходимите действия за регистрация на емисията акции в “Централен Депозитар” АД, Комисия за финансов надзор, “Българска фондова борса – София” АД и Търговския регистър.

Упълномощеният инвестиционен посредник не е поемател на емисията акции; задълженията му се свеждат до полагане на “най-големи усилия” за пласиране на акциите.

V.5. Цена

V.5.1. Цена, на която ще се предлагат акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 5.20 лв. (пет лева и двадесет).

Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите на Дружеството, съгласно чл. 176 ТЗ, след преценка на определящите фактори, включително като са взети предвид параметрите, заложиени от Съвета на директорите на Емитента, балансовата стойност на активите на акция; историята и резултатите от дейността на Дружеството, както и неговия бизнес потенциал и очакваните парични потоци, приходи и печалба; резултатите от маркетинговото проучване на интереса на потенциални инвеститори и сондиране на становищата на инвестиционни посредници.

Показателите на база, на които е определена емисионната цена една нова акция са:

- Среднопретеглена цена на затваряне за последните шест месеца – с най-малка тежест
- Среднопретеглена пазарна цена за последната една година – с по-малка тежест
- С най-голяма тежест за определяне на емисионната цена на една нова акция на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е пазарната цена към датата на Съвета на директорите определил параметрите на емисията - 27.10.2008г.

Отговорното лице - за подходите, на база на които е определена емисионна цена на една нова акция на дружеството е Даниела Иванова Ганчева - Изпълнителен директор на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

V.5.2. Информация за движението на цената на акциите на дружеството

Най-високи и най-ниски пазарни цени през всяка от последните 3 финансови години:

Съгласно предоставената от “БФБ-София” АД информация, движението на цената на акция от емисията на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ - Варна, борсов код: 5Н4 е както следва:

Най-висока и най-ниска пазарна цена за годините 2006г. – 09.2008г. включително

Финансова година	Най – ниска средно претеглена цена /лв/.	Най – висока средно претеглена цена /лв/.
2006	няма сключени сделки	няма сключени сделки
2007	3.33	7.93
2008	5.20	5.20

Източник: БФБ-София

Най-висока и най-ниска пазарна цена за всяко финансово тримесечие през последните 2 финансови години и всеки следващ период:

Финансово тримесечие	Най – ниска средно претеглена цена /лв/.	Най – висока средно претеглена цена /лв/.
Октомври – Декември 2006	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Януари – Март 2007	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Април – Юни 2007	6.10	6.10
Юли – Септември 2007	6.20	7.93
Октомври – Декември 2007	3.33	4.90
Януари – Март 2008	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Април – Юни 2008	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Юли – Септември 2008	5.20	5.20

Източник: БФБ-София

Най-висока и най-ниска пазарна цена за всеки от последните 6 месеца:

Месец / 2008г.	Най – ниска средно претеглена цена /лв/.	Най – висока средно претеглена цена /лв/.
Април 2008г.	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Май 2008г.	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Юни 2008г.	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Юли 2008г.	5.20	5.20
Август 2008г.	няма сключени сделки	няма сключени сделки
Септември 2008г.	няма сключени сделки	няма сключени сделки

Забележка: Според БФБ – София АД, стойностите са коригирани за годините, при които има увеличаване на капитала.

V.5.3. Разходи, които се поемат от инвеститора, който записва и заплаща акции

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционния посредник, разплащателните институции, „Българска фондова борса - София” АД, „Централен депозитар” АД, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

V.6. Приемане за търговия на регулиран пазар

V.6.1. Посочване на регулирания пазар, на който емитентът възнамерява да подаде заявление за приемане на емисията за търговия

След приключване на първичното публично предлагане на акциите, следва издадената емисия акции да бъде вписана в регистъра по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН, след което емитентът и упълномощения инвестиционен посредник да подадат заявление за регистриране на емисията акции за търговия на неофициалния пазар на „БФБ -София” АД.

V.6.2. Информация за друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която се организира едновременно с издаването на акциите, за които ще се иска приемане на регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, която да се организира едновременно с издаването на акциите, които се предлагат с настоящия документ за предлаганите акции и за които ще се иска приемане на „БФБ -София” АД.

V.6.3. Инвестиционни посредници, които поемат задължения да осигуряват ликвидност чрез котировки "купува" и "продава"

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигуряват ликвидност на емисията чрез котировки „купува” и „продава”.

V.7. Притежатели на ценни книжа – продавачи при публично предлагане

Емисията, предмет на настоящото първично публично предлагане е за увеличение на капитала на Емитента и следователно няма притежатели на ценни книжа, които да се явяват продавачи при публичното предлагане.

V.8. Разводняване на стойността на акциите

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение на капитала на Дружеството от Общото събрание на акционерите. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, възможно е да се стигне до намаляване на стойността на активите на акция на Дружеството.

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и ванти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по – ниска от балансовата стойност”.

ПОКАЗАТЕЛ /консолидирана основа/	30.06.2008г.
Обща сума на активите /хил.лв./	1 212
Общо задължения /хил.лв./	12
Балансова стойност на нетните активи /хил.лв./	1 200
Брой на акциите в обращение /хил.бр./	650
Балансова стойност на една акция /лв./	1.85

Балансовата стойност на една акция на Дружеството към 30.06.2008 г. е в размер на 1,85 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 5.20 лв. Следователно при настоящото увеличение, съгласно разпоредбите на §1, т. 8 от Наредба № 2, не се наблюдава разводняване стойността на акциите.

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

VI.1. Съдебна регистрация и предмет на дейност на Дружеството

Първоначално Дружеството е регистрирано с решение на Софийски градски съд от 25 октомври 2006г. по ф.д. № 11744/2006г., с наименование “ХЮНДАЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Преименувано е на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ с решение на Софийски градски съд от 31.10.2007 година, по ф.д. № 11744/2006г., партида номер 23, регистър №1, том 918, страница 90.

Седалището и адреса на управление на Дружеството е в гр. Варна п.код 9000, област Варна; община Варна, район Одесос, ул. “Цар Симеон I-ви” № 31.

“БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 20.06.2006г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд, с решение от 25.10.2006 година, по фирмено дело № 11744/2006г.

Съгласно чл. 7 от Устава на Дружеството (*Приложение №4 към Проспекта*) предметът на дейност 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.

VI.2. Валутно законодателство на Република България

Валутният закон от 1999 г. (последно изменен през юли 2006 г.) установи законовия режим за сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута. Регламент (ЕО) 1889/2005 г. на Европейския парламент и на Съвета се прилага по отношение износа и вноса на пари в наличност. Изложеното по-долу обсъжда тези аспекти на законовия режим, които са относими към чуждестранни лица, които инвестират в акции.

Съгласно разпоредбите на Регламент (ЕО) 1889/2005 г. (въведени и с Наредба № 10 от 2003 г. на Министерство на финансите), местни и чуждестранни физически лица могат да внасят или изнасят парични средства на стойност до 10 000 евро или тяхната равностойност в друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите

органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече, или тяхната равностойност в левове или друга валута, след деклариране пред митническите органи на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

Освен това лица, изнасящи в брой суми над 25 000 лева или техния еквивалент в чуждестранна валута, трябва да представят удостоверение, издадено от Националната агенция по приходите, удостоверяващо, че лицето няма просрочени данъчни задължения. Такава декларация не е необходимо да се прави от чуждестранни лица, които изнасят в брой суми, ненадхвърлящи размера на внесени в брой суми, които са били декларирани пред българските митнически власти при последното влизане в България.

Чуждестранен гражданин или дружество, прехвърлящо доход (с източник капиталова печалба и дивиденди), надхвърлящ 25 000 лева или левовата равностойност в чуждестранна валута, който е резултат от инвестиция в България (включително инвестиции в акции и други ценни книжа и деривати върху ценни книжа, издадени от български дружества) или от продажба на такава инвестиция, трябва да представи на банката, осъществяваща трансфера, документи, доказващи инвестицията, нейната продажба и плащанията на всички дължими данъци.

VI.3. Ако в обявата за ценните книжа са споменати консултанти във връзка с дадена емисия, запис, посочващ качеството, в което са действали консултантите.

Емитентът не е ползвал услугите на консултанти по настоящата емисия, нито такива са споменати в обявата за ценните книжа.

В настоящия Проспект не са използвани изявления и доклади на експерти или трети лица */вж. т. XXII. от Регистрационния документ: “Информация за трети лица и изявления от експерти, и декларация за всякакъв интерес”/*.

Не са налице обстоятелства по т. 10.3. и т. 10.4. от Приложение № 3 на Регламент ЕО № 809/2004.

VI.4. Индикация за друга информация в Обявата за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад.

Емитентът не е ползвал друга информация в обявата за ценните книжа, която е одитирана, извън тази посочена в годишния доклад на регистрирания одитор */вж. т. XXIII. от Регистрационния документ: “Показвани документи”/*.

IV.5. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.

Всяка обикновена поименна акция съгласно Устава на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, Търговския закон и другите приложими нормативни актове дава следните основни права:

- условия за обратно изкупуване. Според чл.22, ал. 4 на Закона за дружествата със специални инвестиционна цел „БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава, банкови депозити и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл.111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- условия за конвертиране. Акциите, издадени от дружеството, както и тези, които ще бъдат издадени в резултат на настоящото публично предлагане не подлежат на конвертиране

VI.6 Източници на допълнителна информация

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

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

Изготвил Документа за предлаганите ценни книжа:

Здравко Василев

Долуподписаните лица, в качеството си на лица, представляващи Дружеството, с подписа си, положен на 28 октомври 2008 г., декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Даниела Ганчева,
Изпълнителен директор на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Людмила Даскалова,
Председател на Съвета на директорите на “БОЛКАН ЕНД СИЙ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

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.