

“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 ПРЕДЛАГАНЕТЕ 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 важноста 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” АД СИЦ. В началото на всеки работен ден от подписката „Централен Депозитар” АД публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

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 информацията 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 търговията 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 търговията 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” АД СИЦ 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 варианти 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.