

## **ПРОСПЕКТ**

# **"БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ** **BLACK SEA INVESTMENT Real Estate Investment Trust**

## **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

*Регистрационният документ съдържа цялата информация за "Блек Сий Инвестмънт" 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 с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.*

***Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. "Рискови фактори" на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.***

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 314-ДСИЦ от 27.04.2006 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

---

*Членовете на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ и инвестиционният посредник "Елана Трейдинг" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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.*

**6 април 2006 г.**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ 4</b>	
<b>ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>6</b>
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>9</b>
ОСНОВНИ ДАННИ.....	9
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	10
Инвестиционни цели.....	10
Инвестиционни ограничения .....	10
<b>При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:.....</b>	<b>11</b>
<b>ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ .....</b>	<b>12</b>
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	12
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ .....	13
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА .....	13
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	15
Жилищни имоти .....	15
Офис площи.....	18
Търговски площи.....	19
Индустриални имоти.....	20
Парцели .....	21
Земеделска земя .....	22
<b>ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....</b>	<b>29</b>
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	30
<b>ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ .....</b>	<b>30</b>
БАНКА ДЕПОЗИТАР .....	31
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА.....	32
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	35
Инвестиционен посредник .....	35
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор .....	36
Директор за връзки с инвеститорите.....	36
<b>АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....</b>	<b>37</b>
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС .....	37
ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО .....	37
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	37
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА .....	38
ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ .....	39
<b>КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ .....</b>	<b>41</b>
<b>РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО .....</b>	<b>41</b>
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	41
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ .....	41
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО .....	42
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.....	42
<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>42</b>
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА .....	42
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ... ..	43
<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>43</b>

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ .....	43
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО .....	44
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството .....	44
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието .....	45
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството .....	46
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството .....	46
<b>ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>48</b>

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

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

- **"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ**, гр. София, р-н "Оборище" ул. „Люлебургаз“ No 2, тел/факс: + 359 (2) 989 91 28, + 359 (888) 44 66 55, лице за контакти: Стефан Папалезов, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Елана Трейдинг" АД**, гр. София, бул. "България" № 49, Бизнес център "Витоша", ет. 7, тел: + 359 (2) 81 000 00, факс: +359 (2) 81 000 99, лице за контакти: Иван Овчаров, от 10:00 до 17:00 ч.

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

## **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на 17 март 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 март 2006 г.

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

- **Петър Иванов Хранов** – Председател на Съвета на директорите;
- **Светослав Димитров Иванов** – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- **Стефан Пламенов Папалезов** – Изпълнителен директор

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Стефан Папалезов и от Заместник-председателя на Съвета на директорите Светослав Иванов, заедно и поотделно.

Съветът на директорите не е упълномощил **прокурист** или друг търговски пълномощник на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ .

**Банка депозитар** на Дружеството е ТБ "Алианц България" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Възраждане", бул. "Мария Луиза" № 79.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на "Блек Сий Проджект" ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. "Карамфил", бл. 15, което ще изпълнява функциите на **Обслужващо дружество**

**Инвестиционен посредник**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4.

**Правен консултант** по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: "Димитров, Чомпалов и Тодорова" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Бузлуджа" № 74А.

**Одитор**. Към настоящия момент, поради кратката история на Дружеството, не е избран одитор, съгласно изискванията на Закона. Такъв ще бъде избран на първото редовно общо събрание на Дружеството.

**Отговорен за изготвянето на регистрационния документ** е: Стефан Пламенов Папалезов - изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото му е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

## ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

### СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 31 март 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ към 31 март 2006 г.

	(лева)
Печалба/загуба от основна дейност	0
Нетна печалба/загуба от дейността	0
Нетна печалба/загуба на една акция	0
Сума на активите	500 000
Инвестиционни имоти	0
Нетни активи	500 000
Акционерен капитал	500 000
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0

### РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

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.

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

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу:

**Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти“.** Тъй като основната част от набраните средства ще бъдат инвестирани в недвижими имоти, развитието на този сектор ще има изключително значение за Дружеството. Ако например пазарните цени на недвижимата собственост се понижат значително, „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ може да претърпи значителни загуби, а цените на неговите акции – да паднат значително. Нашето мнение е, че през следващите няколко години вероятността за подобен срив е малка, но то може да се окаже и погрешно. Съществува и вероятност въпреки стабилността на сектора като цяло, да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Възможното понижение на цените на недвижимите имоти, както и други фактори могат да доведат и до евентуално намаление на равнищата на наемите. Тъй като в инвестиционната стратегия Дружеството предвижда отдаване под наем и аренда на част от недвижимите имоти, евентуалното намаление на тези плащания ще намали приходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Евентуалното увеличение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали също ще се отрази неблагоприятно върху рентабилността на Дружеството, доколкото то смята да инвестира в изграждането на нови сгради. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

**Дружеството няма история и опит.** Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да изгражда вътрешната си организация и да наема подходящи хора за осъществяването на своята дейност. Неговите учредители и директори досега не са оперирали на българския пазар на недвижими имоти и нито те, нито Дружеството са познати на участниците на него. Ако „Блек Сий Инвестмънт“ не успее да изгради ефективна организация и да наеме подходящите хора, е възможно то да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията.

**Дружеството ще е зависимо от лихвените нива по кредитите.** Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти от една страна ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на ползваните кредити и до съответно намаление на неговата печалба. Освен това по-високите лихви вероятно ще се отразят неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми. Към настоящия момент тенденцията е към понижаване на лихвите, особено на тези по ипотечните кредити. Не е изключено обаче наложените напоследък рестрикции от централната банка по отношение на кредитирането или евентуални външни или вътрешни неблагоприятни изменения в макроикономическата среда тази тенденция да се обърне.

**Неблагоприятни промени в регулативната рамка.** От определящо значение за дохода на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт“ е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от този благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

**Конкуренцията в сектора е все по-силна.** Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори, разполагащи със значителен ресурс. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително, а рентабилността на проектите намалая. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора.

**Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата.** Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. Основен приоритет на настоящето коалиционно правителство ще е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока. Дори и да се стигне до отлагането на членството на България за 2008г., това едва ли ще има трайни негативни последици за бизнеса, особено ако страната ни се ангажира да приложи на практика всички изисквания на ЕС за промени в законодателството и неговото прилагане. Въпреки това евентуалното отлагане може да доведе и до временно отдръпване на инвеститори и забавяне или спад в някои сектори. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ на стр. 13 и сл. от Регистрационния документ.

**Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни.** За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът „Блек Сий Инвестмънт“ да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове).

**Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти.** Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

**Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения.** Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за



това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

**Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.** Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

**Съществува риск от валутни загуби.** Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

**Други системни рискове.** Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

## ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

### ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ (с еквивалент на английски език "Black Sea Investment" Real Estate Investment Trust). Наименованието на дружеството не е изменено от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София и адрес на управление: ул."Люлебургаз" № 2, тел/факс: +359 (2) 989 91 28; електронен адрес (предстои). електронна страница (предстои).

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 17 март 2006 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/28.03.2006г. на Софийски градски съд, том 1385, рег. 1, стр. 44, парт. № 103162 по фирмено дело № 3519/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175060449

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

## **ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **Инвестиционни цели**

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към увеличение на печалбите за акционерите чрез нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, при увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

В устава на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите. Освен това инвестицията в ценни книжа на дружеството се определя като потенциално високоликвидна поради факта, че при листването на регулиран пазар нито един акционер не притежава контролно участие.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Дружеството ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост и привличане на нови акционери, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

### **Инвестиционни ограничения**

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ може да инвестира във всички видове недвижими имоти, при спазването на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;

Регистрационен документ на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения са формирани на базата на цялостната капиталова структура след привличането на дългово финансиране и цялостен размер на привлечените средства в размер на 50 млн. лв.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ

Вид на активите	% от активите
Парцели	до 80 %
Ваканционни имоти	до 80 %
Жилищни имоти	до 80 %
Офис площи	до 50 %
Търговски площи	до 50 %
Индустриални имоти	до 30%
Земеделски земи	до 30 %

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот, размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортните селища.

**Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация**

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

**Парцели.** При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план или да има основателни причини да се смята, че изготвянето му ще се състои в кратки срокове. Този тип имоти ще съставляват до 80 % от общо придобитите недвижими имоти.

**Ваканционни имоти.** Екипът на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ счита, че въпреки свръхзастрояването по основните курорти в България, съществуват места с изключителни природни дадености, разположени близо до традиционните места за отдих и вече развитите туристически дестинации. Усилията на управителния орган ще са насочени в посока изграждане на селища, отговарящи на горните условия. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти

**Жилищни имоти.** Регистрираното вече нарастване на търсенето на жилищни имоти доведе до значително увеличение на предлагането на жилища, особено в големите градове. Все повече специалисти определят подобен тип инвестиция като

рискова поради повишените цени и все по-растящото предлагане. От друга страна този сегмент не може да бъде изключен от инвестиционните планове на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ поради стабилността на търсенето, особено в някои сегменти и региони. Този тип имоти ще формират до 80% от общо придобитите недвижими имоти.

**Офис-площи.** Според специалистите е налице свръхпредлагане на новопостроени офис площи на пазара на недвижими имоти в София. Състоянието на пазара на офиси в другите градове не е такова и Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ първоначално ще се насочи към другите по-големи градове. Дружеството ще инвестира в изграждането на офис сгради или закупуването на съществуващи такива предимно от клас А и Б. Този тип имоти ще формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

**Търговски имоти.** Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

**Индустриални имоти.** Дружеството ще съсредоточи инвестиционната си дейност най-вече върху логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 30% от общо придобитите недвижими имоти.

**Земеделска земя.** Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. На първия етап в зависимост от пазарната конюнктура Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ може да инвестира в земеделска земя и с цел уедряване и препродаване на по-висока цена или отдаване за ползване под аренда. На този етап считаме, че инвестициите в земеделска земя за ползване като такава няма да надминат 30% от общо придобитите недвижими имоти.

## **ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ**

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта не е извършвало дейност. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела "Рискови фактори" на стр. 6.

## **ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

## ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

### МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Таблица 3: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
<b>БВП - текущи цени</b>	<b>млн. лева</b>	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
<b>БВП - текущи цени, структура</b>					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
<b>БВП - реални растежи</b>					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
<b>Инфлация</b>					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
<b>Валутен курс (лв. /USD)</b>					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен располагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
<b>Спестявания-инвестиции (в % от БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>
<b>ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС</b>		<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>Текуща сметка</b>	млн. евро	<b>-1947,4</b>	<b>-1885,3</b>	<b>-2114,8</b>	<b>-1828,1</b>
<b>(в % към БВП)</b>		<b>-9,20%</b>	<b>-8,20%</b>	<b>-8,40%</b>	<b>-6,70%</b>

Регистрационен документ на "Блек Сий Инвестмънт" АД СИЦ

Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
<i>Търговски баланс</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-3398,8</i>	<i>-3675,5</i>	<i>-3947,2</i>	<i>-4271,9</i>
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризъм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризъм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7
<i>Услуги, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>856,4</i>	<i>1 077,7</i>	<i>1 236,5</i>	<i>1 379,1</i>
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
<i>Доход, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>-382,0</i>	<i>-495,9</i>	<i>-539,9</i>	<i>-649,9</i>
<i>Текущи трансфери, нето</i>	<i>млн. евро</i>	<i>977,0</i>	<i>1 208,3</i>	<i>1 135,8</i>	<i>1 714,6</i>
<b>Финансова и капиталова сметка, в т. ч.</b>	млн. евро	<b>2 710,4</b>	<b>3 149,5</b>	<b>2 638,5</b>	<b>2 781,4</b>
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
<b>ОБЩ БАЛАНС</b>	млн. евро	<b>763,0</b>	<b>1 264,2</b>	<b>523,7</b>	<b>953,3</b>
<b>Резерви и друго финансиране</b>	млн. евро	<b>-763,0</b>	<b>-1 264,2</b>	<b>-523,7</b>	<b>-953,3</b>
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

*Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози*

През периода 2005-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсират част от очертавания се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият

до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покриват изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2005-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Еврозоната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажименти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ЕRMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

## ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

Основни фактори за нарастването на вътрешното търсене са постепенното повишаване на доходите на населението, както и по-голямата достъпност и по-ниската цена на банковото кредитиране. Според различни оценки, между 60 и 80% от покупките на жилищни имоти се извършват с помощта на банкови заеми. Лихвените нива по тези кредити се понижават, като в момента най-ниските достигат около 5-6%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в този сегмент ще продължи и през 2006 година, въпреки наложените от БНБ рестрикции върху кредитирането.

### **Жилищни имоти**

Жилищните имоти се радват на най-голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните

очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стане член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколкостранно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 4: Средни пазарни цени на жилища за 2004 и 2005 г. (лв/м<sup>2</sup>)

ОБЛАСТНИ ГРАДОВЕ	Средни цени		Индекс 2005 2004
	2004 г.	2005 г.	
<b>ОБЩО:</b>	<b>540.5</b>	<b>738.0</b>	<b>136.6</b>
Благоевград	493.6	757.7	153.5
Бургас	770.6	1 126.5	146.2
Варна	954.2	1 198.1	125.6
Велико Търново	506.4	701.6	138.5
Видин	257.7	356.8	138.5
Враца	249.7	464.8	186.1
Габрово	347.2	485.7	139.9
Кърджали	501.9	623.0	124.1
Кюстендил	236.7	365.4	154.4
Ловеч	271.6	365.8	134.6
Монтана	296.9	479.9	161.6
Пазарджик	296.8	460.3	155.1
Перник	397.3	532.3	134.0
Плевен	525.5	738.7	140.6
Пловдив	626.9	862.9	137.6
Разград	256.4	431.6	168.4
Русе	471.0	727.0	154.4
Силистра	239.0	406.5	170.1
Сливен	422.0	618.2	146.5
Смолян	312.1	507.8	162.7
София-град	1 017.1	1 222.4	120.2
София-окръг	289.3	387.1	133.8
Стара Загора	662.3	775.6	117.1
Добрич	300.5	485.6	161.6
Търговище	338.9	488.9	144.3
Хасково	389.7	593.3	152.2
Шумен	349.7	579.7	165.8
Ямбол	298.3	513.6	172.1

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Ръстът на цените на жилищата ще продължи да се забавя през 2006г., докато пазарът ще расте по отношение на подобряването на качеството на имотите. Очакванията на участници на пазара и наблюдатели са цените да се повишат с пет до петнадесет процента в зависимост от вида и местоположението на имота. В същото време не е изключена възможността имотите с по-ниско качество да поевтиняят. Пазарът вече е достигнал нивото, когато конкуренцията не се свежда само до местоположението и цената на имота. Все по-голяма ще става и диференциацията между новото и старото строителство, като постепенно ще се наблюдава и процес не само на увеличаване, но и на обновяване на жилищния фонд. Това се подсилва от трайната тенденция на нарастване на доходите на населението, което дава сигурност на една част от хората и води до появата на търсене, фокусирано върху по-големи и качествени апартаменти, които трудно биха могли да се намерят на вторичния пазар.

Следвайки именно тази тенденция на пазара, предприемачите продължават да акцентират върху проектите за нови сгради. По данни на виртуалния регистър [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) само в София се изграждат нови апартаменти с обща площ над 1.8 млн. кв. м., а строителството на други около 400 хил. кв. м. ще започне през тази година. През



2006г. в столицата в експлоатация ще бъдат въведени около 1 млн. кв. м. жилищна площ, в сравнение с около 360 хил. кв.м. през 2005г.

### **Ваканционни и вилни селища**

Строителството на т.нар вилни и ваканционни селища като алтернативни форми на почивка и притежаване на имот тип „втори дом“ станаха атрактивни и в България след 2004г. Високия инвеститорски интерес към тях доведе до застрояването на нови територии с обекти от този тип и поддържа високо предлагане на пазара. Предпочитаните райони за изграждането на подобен род селища са предимно морските курорти – Златни пясъци, Слънчев бряг, Свети Влас, Равда, Созопол, Приморско, както и района на Банско. Привлекателността на този тип строителство за инвеститорите, освен във възможността за притежаване на „втори дом“ е и осигуряването на туристически мениджмънт, с който обектите могат да бъдат отдавани под наем при желание от страна на собствениците. Клиентите, които проявяват интерес за закупуване на апартаменти във ваканционни селища с цел инвестиция, са както българи, така и чужденци.

Интересът на чужденците към ваканционни имоти ще продължи и през тази година. Предпоставка за това са добрият климат и ниските цени в България в сравнение с Гърция, Португалия или Испания. В момента средните ценови нива на българските имоти са 3-4 пъти по-ниски от тези в Испания.

Предлагането по черноморското крайбрежие и в зимните курорти заема основно място на пазара. Стремешът за инвестиция в този сегмент изостря все повече вниманието на бъдещите собственици към избора не само на подходящото местоположение и качества на сградата, а и към бъдещото им управление.

Напоследък ваканционни селища се строят и по-навътре от морския бряг, като по този начин се съчетават морската почивка със притежаването на жилище в места със запазена природна среда и възможности за алтернативен туризъм. Очаква се с все по-голямото презастрояване и липсата на подходящи терени на бреговата ивица, все повече предприемачи да се насочат към терените, намиращи се на няколко километра от бреговата линия и със запазена природа.

Според данните от виртуалния регистър на сградите в България [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg) в цялата страна в процес на изграждане са над 130 сгради и селища с ваканционно предназначение. Регионът с най-много обекти е област Бургас. Сега в този район, сравнено със същото време на миналата година, площта на този тип имоти се е увеличила няколко пъти. Ако през януари 2005г. тя е била около 170 хил. кв. м., в началото на тази година тя възлиза на над 990 хил. кв. м. Вторият център, регистриращ бурно развитие на ваканционните обекти е област Благоевград (основно Банско), следван от района на Варна и Смолян. Нарастват и инвестициите в Софийска област.

В следващата таблица са предоставени данни за продажните цени на ваканционни селища, базирана на офертите „продава“ на две от големите агенции за недвижими имоти – „Адрес“ и „Форос“, както и Интернет порталите [www.imot.bg](http://www.imot.bg) и [www.imoti.net](http://www.imoti.net). Следва да се има предвид, че Националният статистически институт наблюдава единствено цените на жилищата и не предоставя информация за офисната, търговската и индустриална площ, за цените на които обобщена актуална информация може да се получи само на база офертите на агенциите за недвижими имоти. В допълнение, следва да се има предвид, че информацията в посочените Интернет портали не е официална и нейната достоверност не е проверена от независим източник.

Таблица 5: Средни цени за продажба на апартаменти в курортни селища (евро на кв. м.)

Район	цена (декември 2005г.)	цена (януари 2006г.)
Слънчев бряг	650-1600	700-1500
Свети Влас	600-1400	650-800
Несебър	550-1350	750-1500
Равда	650-850	500-1200
Поморие	700-780	700-840
Созопол	650-1050	700-1200
Приморско	650-1000	650-1200
Синеморец	650-750	690-1200
Обзор	-	725 - 1075
Златни пясъци	890-1200	800-1250
Евксиноград	850 - 1000	770 - 1420
Св. Константин и Елена	850-1200	850-1200
Ален мак	850-1000	850-1000
Банско	500-1270	800-1800
Пампорово	500-760	800-1400

Източници: Компании за недвижими имоти „Адрес“ и „Форос“,  
<http://www.imot.bg>, [www.imoti.net](http://www.imoti.net)

### Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

В следващата таблица са предоставени данни за продажните и наемни цени на офисна площ в четирите най-големи града в България, базирана на офертите „продава“ на агенциите за недвижими имоти, включени в Интернет порталите [www.imot.bg](http://www.imot.bg) и [www.imoti.net](http://www.imoti.net).

Таблица 6: Продажни цени и наеми на офисна площ (на база на оферти „продава“ и „дава под наем“, актуални към датата на Регистрационния документ) в евро на кв. м.

Район	Месечен наем	Продава
<b>СОФИЯ</b>		
Център	10-23	800-1450
Бул. „България“	8-16	500-1450
Бул. „Витоша“	10-17	800-2000
Бул. „В. Левски“	9-17	700-1200
Бул. „Ал. Дондуков“	8-14	800-1200
Бул. „Е. Георгиев“	9-10	600-1000
Кв. „Лозенец“	9-14	600-1200
Бул. „Цариградско шосе“	8-16	700-1300
Бул. „Н. Вапцаров“	11-17	650-1150
Зона Б-5	7-9	550-700
<b>ВАРНА</b>		
Център	4-12	700-1200
<b>ПЛОВДИВ</b>		
Център	4-9	600-900
<b>БУРГАС</b>		
Ул. „Александровска“	15-20	1300-2000
Ул. „Фердинандова“	2-12	450-1150
Ул. „Хр. Ботев“	2-6	500-1000

Източник: [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net)

Намаляващата възвращаемост от офис-сградите, което е характерна за целия континент, не подмина и България. Въпреки това в момента тя остава далеч по-висока от тази в останалите държави от региона. Това дава основание на агенциите за недвижими имоти да очакват развитие на сектора през годината, като уточняват, че наред с нарастващите нови инвестиции ще сме свидетели на намаляваща доходност от бизнес-сградите, която в края на годината ще се измерва с едноцифрени числа. Сега възвращаемостта от офис сградите се движи между 9.5 и 11 на сто, а средната ѝ стойност за сгради от клас „А“ е около 10.25%

Таблица 7: Цени на офиси клас А в Централна и Източна Европа

Град	Незаета площ (%)	Среден месечен наем (евро за кв.м.)	Годишна доходност (%)	Цена (евро на кв. м.)
София	11	14-15	9.5-10	1200
Букурещ	4-4.5	18-20	9-9,5	1500-2000
Будапеща	13-13.5	14-15	7,5	2500
Истанбул	9.9	9-16	14	1800-4200
Москва	2	51-61	12-12,5	3200-4000
Прага	15	17-19	7	3300-3800
Белград	8	18-24	11	п.а.
Варшава	13-13.5	18-19	7	2500-3500

Източник: Colliers International Bulgaria, декември 2005

### Търговски площи

След засиленото строителство на ваканционни селища, търговските площи се очертават като втория най-перспективен сегмент. За настоящата година инвестициите в магазини ще продължат да нарастват не само в по-големите градове, но и в курортните селища, в които възниква необходимост от търговски и развлекателни обекти за обществено обслужване. Нарастването на сградите с търговско предназначение показват и данните на виртуалния регистър на сградите в България [www.bcc.bg](http://www.bcc.bg).

Площта на търговските обекти на етап строеж в столицата са над 290 хил кв. м. и се нареждат на второ място сред жилищните. Появиха се и първите търговско-развлекателни обекти от типа мол - „Мол София“ в Зона В5, „Стройтаун“ в близост до х-л Хемус и „Скай Сити“ в кв. Гео Милев. В Пловдив магазините за строеж са над 140 хил. кв. м., във Варна – около 30 хил. кв. м., в Бургас – около 13 хил кв. м., в Благоевград – над 8 хил .кв. м.

В централните части на големите градове цената за отдаване под наем е между 35 и 50 евро на кв.м. В сравнение с началото на 2005г., когато максималните наемни цени в Пловдив, Варна и Бургас се движеха между 20 и 35 евро на кв. м., за същите градове за година те са нарастнали с близо 50 на сто.

Таблица 8: Цени на търговски площи в евро на кв. м., януари 2006г.

Район	Продажби	Наеми
<b>СОФИЯ</b>		
Бул. „България“	1100	12
Кв. „Борово“	700-800	8
Кв. „Дианабад“	900	10
Кв. „Гео Милев“	850	8
Бул. „Дондуков“	-	25
Бул. „Гоце Делчев“	1050	14
Бул. „Христо Ботев“	1800	18
Кв. „Изток“	1200	10
Бул. „Мадрид“	1800	25
Кв. „Младост“	1200	17
Бул. „Мария Луиза“	3000	28
Бул. „П. Евтимий“	-	45
Бул. „Цар Борис III“	950	11
Бул. „В. Левски“	-	30

Бул. „Витоша“	-	110
„Зона Б-5“	800	9
<b>ВАРНА</b>		
Център	1200-3000	15-40
<b>ПЛОВДИВ</b>		
Център	1500-4000	20-50
<b>БУРГАС</b>		
Център	1100-1800	15-20

Източник: [www.imot.bg](http://www.imot.bg), [www.imoti.net](http://www.imoti.net)

### Индустриални имоти

Пазарът на индустриални площи в България е без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем. Единственият по-голям проект за изграждане на складови площи, които се отдават под наем, е логистичният център на „Транскапитал“ на бул. „Ботевградско шосе“. Това е и една от пътните артерии около столицата, която според оценките на агенциите за недвижими имоти има реален потенциал да се превърне в район със значителна концентрация на складови, сервизни и дистрибуторски центрове. Офертните цени на имотите в този район се движат в границите на 10 до 25 евро на кв. м., а големината на парцелите достига до 38 декара.

Подчертан интерес за изграждане на складово-производствени помещения има към територията на с. Казичене и Елин Пелин на югоизток и Костинброд на северозапад. Причината за този интерес е наличието на свободни терени на сравнително ниски цени и същевременно близост до София. Средната цена на кв. м. на парцели в района на Казичене е 12-14 евро, а за Костинброд – 8-10 евро, като цената зависи най-вече от наличието на изградена инфраструктура и връзка с пътни артерии.

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

Таблица 9: Цени на индустриална собственост в някои европейски градове

Град	Годишна доходност (%)	Среден месечен наем (евро за кв.м.)	Цена (евро на кв. м.)	Незаета площ (%)
Белград	-	-	-	-
Букурещ	11	4.5-6	50-200	5%
Истанбул	9.8	2.5-4	300-420	14%
Скопие	-	-	-	-
София	12	3-6	120-200	3-5%

Източник: АДИС

## Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Таблица 10: Цени на парцели по Черноморското крайбрежие- Варна

Местоположение	Цени в EUR/кв.м.
Св. Св. Константин и Елена	110
Златни пясъци	150
Евксиноград	130
Морска градина - Варна	130
местн. „Траката“ - Варна	55
Галата	30
Кранево	35
Близнаци	18
Приселци	21
Рогачево	35
Круша	16
Бяла	25
Обзор	65
Шабла	17
Каварна	26
Балчик	42

Източник: [www.imot.bg](http://www.imot.bg); [www.imoti.net](http://www.imoti.net)

Таблица 11: Цени на парцели по Черноморското крайбрежие - Бургас

Местоположение	Цени на парцели в регулация (EUR/кв.м.)	Цени на парцели извън регулация (EUR/кв. м.)
Свети Влас	80-160	45-130
Инцараки	55-100	35-80
Слънчев бряг	70-200	20-180
Несебър	-	20-100
Равда	60-120	15-80
Поморие	45-150	20-80
Бургас	25-200	10-65
Бургас - индустриална зона	17-120	7-65
Бургас- Сарафово	50-60	15-20
Бургас - Крайморие	35-45	25-30
Черноморец	40-50	30-40
Созопол	150-200	70-130
Приморско	60-80	35-50
Царево	60-80	35-50
Ахтопол	40-60	25-35
Синеморец	40-50	20-35
Резово	40-50	20-35

Източник: [www.imot.bg](http://www.imot.bg); [www.imoti.net](http://www.imoti.net), Инфомакс Бургас, септември 2005г.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

## Земеделска земя

Среднопретеглената цена на земеделската земя през 2005 г. е била с около 26% по-висока в сравнение с предходната година, продължавайки възходящото движение на пазара. Поскъпването е регистрирано и в по-динамична среда, след като броят на сделките е нараснал с над 44% спрямо 2004 г. Общият им обем е бил почти колкото нивата от рекордната 2001 г., когато са били прехвърлени близо 595 хиляди декара. Данните са от ежегодното изследване на Системата за агропазарна информация и областните дирекции "Земеделие и гори" към Министерството на земеделието.

Сделките със земеделска земя за строителни цели са били около 6% от пазара. С цел промяна на предназначението са прехвърлени около 35 хиляди декара в общо малко над седем хиляди сделки, но на цена, значително по-висока от средната за страната - 28 499 лева за декар. В района на Южното Черноморие тя е била средно 71 441 лева за декар, а максимално постигнатите нива са били 260 хиляди лева за хиляда квадратни метра.

Достигнатата цена на земеделската земя със селскостопанска цел е най-високата за целия период, в който се прави изследването, на ниво от 169 лева. През 2004 г. среднопретеглената цена е била 134 лева за декар. При общата среднопретеглена цена на земите, използвани както за земеделие, така и за застрояване, нарастването е още по-драстично - от 306 на 1854 лева за декар. Причината е, че макар да са малък дял от пазара, високите цени на земите, които впоследствие влизат в строителни граници, оказват много силно влияние, а те са нараснали с 270% средно за страната (от 7585 до 28 499 лева за декар).

Като цяло тенденцията за активизиране на търсенето и ръст на цените е характерна за цялата страна. Пазарът обаче остава силно диференциран по райони, като търсенето е силно там, където има възможност да се развива ефективно земеделие. Това важи както при продажбите, така и при сделките за отдаване под аренда. Най-ниските цени се наблюдават в района на Северозападна България. Там не са сключвани и сделки с цел промяна на предназначението. Най-високи продажни цени има в Южна и Югозападна България. Там средните нива са 247 и 276 лева за декар, а увеличенията спрямо 2004 г. са съответно 10.27 и 0.73%.

Таблица 12: Средни пазарни цени на земеделските земи по райони. (в левове за декар)

Област	земеделски земи	земи за неземеделски цели	среднопретеглена цена
Северозападен	115	-	115
Северен централен	126	3 170	190
Североизточен	174	18 848	1 157
Югоизточен	178	71 441	4 212
Южен централен	247	6 457	891
Югозападен	276	32 337	15 336
ОБЩО ЗА СТРАНАТА	169	28 499	1 854

Източник: САПИ, 2005г.

В таблица 13 са дадени средните цени на земята (в \$/1 декар) в някои страни от Европейския съюз, които многократно надвишават цените на земеделските земи в България. Това ни дава основания да очакваме, че постепенно ще се изрази тенденцията към повишаване на средните цени на земеделските земи в България.

Таблица 13 – Цени на земеделска земя в ЕС

Държава	\$/декар	\$/кв.м.
Англия	от 582 до 1756	от 0.58 до 1.75
Белгия	От 2242 до 4015	От 2.44 до 4.01
Германия	От 920 до 4534	От 0.92 до 4.53
Испания	От 830 до 1298	От 0.83 до 1.3
Португалия	От 852 до 1301	От 0.85 до 1.3
Холандия	От 911 до 4744	От 0.91 до 4.74
Шотландия	От 435 до 535	От 0.43 до 0.54
Северна Италия	От 1260 до 2416	От 1.26 до 2.42
Южна Италия	От 609 до 1113	От 0.61 до 1.11

Източник: Eurostat, Цени и наеми на земеделски земи

Към момента се счита за малко вероятно цената на земеделската земя да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия, експлоатирането на земеделска земя е недостатъчно ефективно, и често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи. Възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

### ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През следващата финансова година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

В процеса на осъществяване на основната си дейност - проектиране, строителство и обзавеждане на сгради, посредничество и сделки с недвижими имоти, „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще закупува земя и ще я застроява, включително до напълно завършен стадий "до ключ". Строителната дейност на Дружеството ще се осъществява както по възлагане (за чужда сметка), така и за своя сметка – самостоятелно или в консорциум с местни и чуждестранни инвеститори.

Плановете на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в секторите ваканционно и жилищно строителство и покупка на парцели в регулация. Причините за този избор са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атраaktivни условия.

През следващите две години „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на големите крайморски градове и курортните селища. Причините за това са следните:

*Регистрационен документ на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ*

- във тези градове пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Детайлното описание на конкретните проекти, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долуописаните проекти и да ги замени с други, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Горепосочените проекти се предвижда да бъдат развивани и реализирани успоредно и независимо един от друг. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

*Таблица 14: Изграждане на сграда с апартаменти на морския бряг северно от Варна*

Проект 1	Закупуване на терен и изграждане на затворен комплекс с апартаменти, които ще се отдават под наем на морския бряг северно от Варна
Вид недвижим имот:	Сграда с апартаменти за отдаване под наем
Местоположение:	Черноморско крайбрежие северно от Варна
Площ на парцела:	1 000 кв. м.
Разгъната застроена площ:	2 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	1 150 000 евро
Мотив за избор:	Засилено търсене на апартаменти под наем през активния туристически сезон
Оценка на разходите:	Разходите включват покупната цена на парцела, строителни разходи, непредвидени разходи и разноски по строителен надзор

Срокът за реализация на проекта е 18 месеца и включва времето, необходимо за откриване на подходящ терен, за изграждането на апартаментите и отдаването им под наем.

*Таблица 15: Покупка на терен в регулация на Северното Черноморие*

Проект 2	Закупуване на терен в регулация в непосредствена близост до Северното черноморско крайбрежие
Вид недвижим имот:	Регулиран парцел
Местоположение:	Северно Черноморие
Площ на парцела:	2 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	300 000 евро
Мотив за избор:	Засилено търсене на парцели, подходящи за строителство в близост до морския бряг
Оценка на разходите:	Разходите включват покупната цена на парцела и непредвидени разходи

Срокът за реализация на проекта е 6 месеца и включва времето, необходимо за откриване на подходящ терен, както и времето за финализиране на сделката.



### Начин на финансиране

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 150 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;

- Второ увеличение на капитала чрез емисия на нови акции в размер на 2 350 000 лева, което ще се извърши до края на 2006г.

При нужда от краткосрочно финансиране за строежа на жилищния комплекс, Дружеството ще ползва краткосрочни банкови кредити в размер до 1 000 000, които ще бъдат обезпечени с придобитите имоти.

### Прогнозна информация

В таблиците по-долу са представени прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2006 и 2007г. Тъй като дружеството е учредено през месец март 2006 г., все още не развива дейност и не е изготвяло годишен финансов отчет, представянето на исторически некоригирана финансова информация, на база на която да се направят прогнозите е невъзможно. Използването на междинния отчет към 31 март 2006г. би било подвеждащо за инвеститорите, тъй като Дружеството не е започнало своята дейност, няма приходи и единствените му активи са банкови депозити.

Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Таблица 15: Прогнозен баланс на „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ“ АДСИЦ за 2006 и 2007г.

Година	2006г.	2007г.
	лв	лв
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Дълготрайни активи</b>		
Земи (терени)		586 749
Сгради и конструкции	0	2 249 205
Разходи за придобиване на ДМА	2 249 205	0
<b>Общо дълготрайни активи</b>	<b>2 249 205</b>	<b>2 835 954</b>
<b>Краткотрайни активи</b>		
Парични средства	699 214	424 063
<b>Общо краткотрайни активи</b>	<b>699 214</b>	<b>424 063</b>
<b>Общо Активи</b>	<b>2 948 419</b>	<b>3 260 016</b>
<b>ПАСИВИ</b>		
<b>Краткосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Дългосрочни задължения</b>		
Задължения по дългосрочни заеми	0	0
<b>Общо дългосрочни задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо задължения</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Собствен капитал</b>		
Основен капитал и резерви	3 000 000	3 000 000

Регистрационен документ на "Блек Сий Инвестмънт" АД СИЦ

Неразпределена печалба	-51 581	260 016
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>2 948 419</b>	<b>3 260 016</b>
<b>Общо Пасиви</b>	<b>2 948 419</b>	<b>3 260 016</b>

Таблица 16: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ за 2006 и 2007г.

Статии	2006	2007
	Приходи от преоценка на недвижими имоти	0
Приходи от наеми на имоти	0	575 014
Нетни приходи	0	858 609
Разходи за дейността		
Административни разходи	6 000	10 000
Наем на офис	6 000	6 000
Разходи за учредяване	5 000	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	0	57 501
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	4 401	8 801
Възнаграждение на банката депозитар	2 000	2 000
Възнаграждение на оценителя	3 000	3 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник	5 000	0
Данък върху сделките с недвижими имоти	6 161	12 322
Местни данъци и такси	0	7 090
Такси към Комисията за финансов надзор	5 280	1 080
Такси към "Централен депозитар"	2 385	924
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	0	112 460
Разходи за възнаграждения на служителите	4 200	4 200
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	14 400	56 361
Разходи за осигуровки	1 239	1 239
Общо разходи за дейността	65 565	283 478
Балансова стойност на продадените активи	0	0
Оперативна печалба	-65 565	575 131
Финансови разходи	0	20 000
Приходи от лихви	13 984	8 481
Счетоводна печалба	-51 581	563 612

**ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ**

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2006 и 2007 г. са базирани на следните основни предположения:

1. През лятото на 2006г. Дружеството ще закупи регулиран терен в близост до морското крайбрежие северно от Варна с влязъл в сила подробен устройствен план с площ от 1 000 кв. м. Цената на придобиване на парцела е 150 000 евро или по 150 евро/кв.м. Върху закупения терен ще бъде изграден жилищен комплекс с апартаменти за отдаване под наем и прилежащата им инфраструктура с РЗП 2 500 кв. м.

2. Строителството ще бъде извършено от избрана с конкурс строителна фирма, на основата на сключен между двете страни договор. Строителството ще продължи около 15 месеца.

3. Планираната договорена цена за изграждане на сградата до „ключ“ е в размер на 400 евро за кв. м. Тази цена включва цената за изграждане, довършителни работи, разходите по изграждането на специфичните технически системи, разходите по проектиране, строителен надзор, застраховка на имота, вертикална планировка и озеленяване, ограда, инженерна инфраструктура и др.

4. Построените апартаменти ще бъдат отдавани под наем от Обслужващото дружество, като общия месечен наем на всички апартаменти в сградата е 70 000 евро. Информацията е на база офертите за наеми на агенциите за недвижими имоти за

Северното Черноморие. За целите на прогнозата е направено допускането, че заетостта ще е 70% за активния туристически сезон – май – октомври 2007г.

5. В началото на 2007г. Дружеството ще закупи с цел бъдещо изграждане на ваканционно селище или с цел препродажба регулиран парцел на Северното Черноморие в близост до морския бряг и до големите туристически комплекси с площ 2 500 кв.м. и покупна цена 300 000 евро или 120 евро/кв.м.

6. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити при лихва 2% годишно.

7. Комисионната на агенцията за недвижими имоти за покупката на двата парцела ще бъде в размер на 1.5 % от стойността на сделките. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.

8. Данъкът и нотариалните такси върху сделките с недвижими имоти са в размер на 2.1 % от покупната цена на имота.

9. Годишното възнаграждение на обслужващото дружество ще е в размер на 10% от приходите от наем на предоставените за управление имоти.

10. Годишното възнаграждение на банката депозитар (включително комисионни и такси) е 2 000 лв.

11. Годишните разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти са в размер на 3 000 лв. годишно

12. Възнаграждението на инвестиционния посредник за първоначалното и последващото увеличение на капитала е в размер на 5 000 лв.

13. Разходите за наем на офис на Дружеството са 6 000 лв.

14. Административните разходи на Дружеството (офис –материали, консумативи, телефон и др.) са 6 000 за 2006г. и 10 000 лв. за 2007г.

15. Първоначално в „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ на трудов договор ще бъде назначен един служител на трудов договор със средномесечно възнаграждение 350 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 29.5%.

16. Съгласно устава месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството.

17. Разходите за учредяване на Дружеството (съдебни такси, такси за вписване, запазване на име, БУЛСТАТ, консултантски услуги и т.н.) са в размер на 5 000 лв.

18. Местните данъци и такси върху недвижими имоти са в размер на 0,25 % от данъчната оценка на имота.

19. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 5 280 лв. през 2006 г. и 1 080 лв. през 2007 г., включващи такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ в размер на 3 600 лв., такси за потвърждаване на проспекта за увеличение на капитала в размер на 600 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв.

20. Дължимите такси към „Централен депозитар“ АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 2 385 лв за 2006 г. и 924 лв. за 2007г.

21. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София“ АД ще е в размер на 500 лв.

22. Направено е допускането, че стойността на закупените имоти след преоценката ще нарастне с 10%. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел приходите от преоценка на имотите не се включват в печалбата, подлежаща на разпределение

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

#### ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

##### **Фактори, върху които Съветът на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ може да оказва влияние:**

- *Структуриране на инвестиционния портфейл:* При изготвянето на прогнозите за дейността на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. Съвета на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от някои от долуописаните проекти, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери.
- *Оптимизиране на разходите:* Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи.

##### **Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ:**

- *Привличане на необходимите за функционирането на Дружеството средства:* Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала и ще успее да привлече необходимото дългово финансиране.
- *Запазване на инвеститорския интерес към недвижимите имоти и запазване на положителния тренд при цените:* Предвижданията са направени при допускането, че инвеститорския интерес към луксозните жилищни имоти в големите градове ще остане висок, а цените ще продължат да нарастват, макар и с доста по-ниски темпове. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел:* Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

**С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.**

## ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 физически лица, от които един независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, **"независим"** означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

### Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

#### ➤ **Стефан Пламенов Папалезов**

Стефан Папалезов е Изпълнителен Директор на Дружеството. Завършил е УНСС- гр. София, специалност "Счетоводство и контрол". В периода 1993 - 1997г. е Управител на фирма за подови настилки "Антар Трейдинг" ООД, гр. София, както и работи в Москва, където се занимава с продажба на бронирани автомобили и с карго-превози. От 1999г. до 2003 г. се занимава с износ и доставка на помощи /предимно лекарства / за Косово. През 2001г. по предложение на Министерството на икономиката е избран за член на Съвета на директорите на "Ален мак" АД. Бил е Управител на фирма "Булстройконтрол" гр. София (1999-2003). Участвал е в проекта и процеса на газификация на индустриални предприятия в район Северен на гр.Пловдив / "Марицатекс" АД, "Дунапак-Родина" АД, "Векта" ЕАД и др./. В периода 2002-2003г., г-н Папалезов е: Изп.член на Управителния съвет на "Ален Мак" АД, гр. Пловдив; Изп.Директор на "Иреа" ЕАД; Член на Управителния съвет на "Българска национална асоциация за етерични масла, парфюмерия и козметика" /БНАЕМПК/-Пловдив; Член на "Сдружение за Пловдив". От 2003г. е управител на: "Кайома Ризортс" ООД и "Бевенд" ООД.

#### ➤ **Петър Иванов Хранов**

Петър Хранов е Председател на Съвета на директорите на Дружеството. Г-н Хранов е магистър по право от Юридическия факултет на ЮЗУ "Неофит Рилски" – гр. Благоевград. Работил е в "Крус Електроникс" ООД, като ръководител на отдел маркетинг и продажби (2000-2001). Бил е стажант-адвокат в адвокатска кантора "Чернев, Комитова и партньори" (2001-2003). От ноември 2003г. е член на Софийска адвокатска колегия и съдружник в адвокатска кантора "Легал Консулт".

#### ➤ **Светослав Димитров Иванов**

Светослав Иванов е магистър по "Икономика и управление на индустрията" от Икономически университет – гр. Варна. Работил е като брокер на ценни книжа, "Черноморска фондова борса" АД (1994-1996г.) и ФК "ВИД АБВ" през 1996г. В периода 1996-1997г. е валутен дилър във ФБК "Ви Веста". Г-н Иванов е работил в "Токуда кредитекспрес банк" АД, като главен валутен дилър. Бил е управител на "Черноморска Консултантска Група" ООД (1999-2000г.) и изпълнителен директор на "Ви Трейд" АД (2000 - 2003г.). От 2004г. е изпълнителен директор на "Инвестиционна компания" АД.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжност на учредителното събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, проведено на 17 март 2006 г. и на тази дата с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 17.03.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на дружеството, в качеството им на физически лица, представители на юридически лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

### **ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Акциите от учредителната емисия на Дружеството се притежават от членове на Съвета на директорите, както следва:

**Стефан Пламенов Папалезов** – Изпълнителен директор, притежава пряко, 175 000 броя акции, представляващи 35.00 % от капитала на Дружеството.

**Петър Иванов Хранов** - Председател на Съвета на директорите не притежава акции на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ.

**Светослав Димитров Иванов** – Заместник – председател на Съвета на директорите, притежава непряко, чрез контролираното от него дружество "Инвестиционна компания" АД, на което е и изпълнителен директор 175 000 броя акции, представляващи 35.00 % от капитала на Дружеството.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

### **ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ**

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набира срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към

настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизирани недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

### **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Банка депозитар на Дружеството е ТБ "Алианц България" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Възраждане", бул. "Мария Луиза" № 79, тел: +359 (2) 92 15 404, факс: +359 (2) 981 93 07, Интернет страница: <http://bank.allianz.bg>

ТБ "Алианц България" АД е учредена на 12 ноември 1997 г. и е вписана в търговския регистър на СГС по ф. д. № 12684/1997г., под № 44383, том 487, стр. 202, притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 100-000-276/31.07.1998 г.

Договорът с ТБ "Алианц България" АД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За дейността по договора "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ дължи на ТБ "Алианц България" АД месечно възнаграждение в размер на 150 лева. Отделно от месечното възнаграждение, Дружеството дължи на банката – депозитар за оказваните услуги възнаграждение, съгласно действащата Тарифа на ТБ "Алианц България" АД за лихви, такси и комисионни.

Договорът с банката депозитар е сключен за неопределен срок. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните, оформено писмено; с едномесечно предизвестие от всяка от страните; поради обективна невъзможност за изпълнение на предмета на договора; както и в други предвидени в закона случаи.

## ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключен договор с обслужващо дружество, относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност и кореспонденция.

Дейностите по обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност и кореспонденция ще се осъществяват от **„Блек Сий Проджект“ ООД.**

„Блек Сий Проджект“ ООД, със седалище гр. Варна, адрес на управление гр. Варна, ул. „Карамфил“, бл. 15, вх. В, ап. 25, тел. +359 (887) 42 48 32, Интернет страница: няма

„Блек Сий Проджект“ ООД е вписано в регистъра на Варненски окръжен съд, с решение на Варненски окръжен съд № 2052 от 31.10.2005г., парт. № 26, том 463, страница 114, по фирмено дело № 3733/2005 година. Дружеството се управлява и представлява от управителя Антоанета Касабова. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ 131362856.

„Блек Сий Проджект“ ООД е българска компания, със седалище в град Варна и с предмет на дейност: наемане и покупко – продажба на недвижими имоти в страната и чужбина; комисионна и посредническа дейност, дистрибуторска дейност; търговско представителство, развитие, планиране, покупки, продажби, насърчаване, реализация и управление на туристически обекти и дейности от всякакъв вид в България, както и всякакви други дейности, незабранени от закона.

Приходите на дружеството за 2005г. са 9 595 хил. лв., а печалбата на „Блек Сий Проджект“ ООД възлиза на 1 385 хил. лв.

Съдружници в дружеството са Стефан Папалезов и Антоанета Касабова.

Г- н Папалезов има висше образование по специалност „Счетоводство и контрол“ от УНСС гр. София. В периода 1993 - 1997г. е Управител на фирма за подови настилки „Антар Трейдинг“ ООД, гр. София, както и работи в Москва, където се занимава с продажба на бронирани автомобили и с карго-превози. От 1999г. до 2003 г. се занимава с износ и доставка на помощи /предимно лекарства / за Косово. През 2001г. по предложение на Министерството на икономиката е избран за член на Съвета на директорите на „Ален мак“ АД. Бил е Управител на фирма „Булстройконтрол“ гр. София (1999-2003). Участвал е в проекта и процеса на газификация на индустриални предприятия в район Северен на гр.Пловдив / „Марицатекс“АД, „Дунапак-Родина“АД, „Векта“ЕАД и др./ . В периода 2002-2003г., г-н Папалезов е: Изп.член на Управителния съвет на „Ален Мак“ АД, гр. Пловдив; Изп.Директор на „Иреа“ЕАД; Член на Управителния съвет на „Българска национална асоциация за етерични масла, парфюмерия и козметика“ /БНАЕМПК/-Пловдив; Член на „Сдружение за Пловдив“. От 2003г. е управител на: „Кайома Ризортс“ ООД и „Бевенд“ООД.

Г-жа Касабова има висше образование по специалност „Екология“. Работила е в РИОС – гр. Варна. Към настоящият момент е Управител на „Блек Сий Проджект“ ООД.

„Блек Сий Проджект“ ООД разполага с необходимия човешки ресурс и информационно осигуряване.



Към 31 март 2006 г., дружеството ползва услугите на 9 експерти – финасисти, счетоводители и юристи – на граждански договори.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от месец март 2006 г., "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ възлага, а "Блек Сий Проджект" ООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

➤ изготвяне на мотивирани писмени предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка със придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството, и извършването на строежи и подобрения в тях.

Обслужващото дружество се задължава: да намира наематели или купувачи на недвижимите имоти, да води преговори с тях и да подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществява контактите с наемателите, включително да събира от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следи за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплаща за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

➤ водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството; обслужващото дружество се задължава: да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва *ежемесечно осчетоводяване* на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Дружеството; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да изготвя проекти на протоколи, договори, уведомления, декларации и всякакви документи, необходими във връзка с дейността на Дружеството.

При осъществяване на задълженията по договора обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национална агенция по приходите, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Ако "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ възложи, а обслужващото дружество приеме да извърши допълнителни консултации, свързани със специфични финансово-икономически документи, справки, доклади, обосновки, извън договорените в настоящия договор, следва да бъде договорено допълнително възнаграждение с анекс към настоящия договор.

Възнаграждението на обслужващото дружество за действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането с тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за съответната година.

Месечното възнаграждение на "Блек Сий Проджект" ООД за водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция е в размер на 1000 (хиляда) лева.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с "Блек Сий Проджект" ООД е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с оттегляне на възложеното от страна на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ; при отказ от страна на обслужващото дружество, изразено писмено с тримесечно предизвестие; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомяването ѝ до насрещната страна за неизпълнението.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Блек Сий Проджект" ООД като обслужващо дружество.

В рамките на своите правомощия и задължения по посочения договор "Блек Сий Проджект" ООД възнамерява да превъзложи част от дейностите си на подизпълнители - специализирано дружество от сектора на търговията с недвижими имоти и дружество, специализирано в предоставянето на счетоводни и данъчни услуги.

В тази връзка, "Блек Сий Проджект" ООД е постигнало договореност да ангажира:

- **„ФеърПлей Интернешънъл“ АД**
- **„КОНТИ“ ООД,**

"ФеърПлей Интернешънъл" АД е българска компания, създадена през 1993г., със седалище в град София, развиваща дейност в следните направления: инвестиции в жилищно строителство; инвестиции в строителството, обзавеждането и управлението на хотели и самостоятелни жилищни сгради с хотелско обслужване; инвестиции в строителството на търговски и промишлени площи; реконструкция и обновяване на всякакви типове сгради; обзавеждане на жилища, търговски, промишлени и други специализирани площи.

„ФеърПлей Интернешънъл“ АД, е със седалище в гр. София и адрес на управление гр. София, р-н Триадика, ж.к. "Стрелбище", бул. "П.Ю.Тодоров", бл. 5, вх. Б, Интернет страница: [www.fairplay-bg.com](http://www.fairplay-bg.com)

Екипът на "ФеърПлей Интернешънъл" АД се състои от висококвалифицирани икономисти, инженери, архитекти и конструктори. Числеността и структурата на персонала в дружеството са в пряка зависимост от обема на дейност, като има тенденция към увеличаване числеността на персонала. В момента в дружеството работят 509 души, разпределени в различни отдели: Технически отдел, Инвестиционни проекти, Маркетинг и продажби, Финансов отдел и др.

"ФеърПлей Интернешънъл" АД има опит предимно в строителството на жилищни сгради, главно на територията на гр. София. Едни от проектите завършени в периода 2001 – 2003 г., са: Апартамент хаус Изток – ул. "Атанас Далчев" 6 –удостоен с престижната награда "Сграда на годината" за 2002г.; Жилищен блок с търговски площи и подземни гаражи на ул. "Златовръх" 52 – номиниран за наградата "Сграда на годината" за 2003г.; Хотел "Кристал Палас" на ул. "Шипка" 14 – архитектурен паметник, който бе обновен и съчетан с модерна архитектура – носител на наградата "Сграда на годината" за 2004г. Инвестиционни проекти в строеж, са: няколко жилищни сгради на територията на гр. София; хотелски комплекс в кв. Лозенец, апартаментен хотел и една офис сграда. В началото на 2005г., дружеството започна изграждането на ваканционни селища – "Санта Марина", разположено в близост до гр. Созопол и "Свети Иван Рилски Хотел, спа и апартаменти", гр. Банско.

"ФеърПлей Интернешънъл" АД членува в Българска Строителна Камара – строителна браншова организация, както и в няколко хотелски и ресторантьорски, и туроператорски браншови организации, като: Национален мениджмънт клуб, Български форум на бизнес лидерите, Българска асоциация на туристическите агенции. Според публикуваните през октомври 2004г. статистики на независими западни анализатори на пазара на недвижими имоти, "ФеърПлей Интернешънъл" е най-големият инвеститор в жилищно строителство в България.

Приходите на дружеството, съответно за 2003г. и 2004г. са 4967 хил. лв. и 5052 хил. лв.

Ангажирано с дейността по водене на счетоводната и друга отчетност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ ще бъде:

**"КОНТИ" ООД**, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 12306/1995г., със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Христо Станишев" № 26-28 и предмет на дейност: счетоводни и данъчни услуги, икономически анализи, проекти за приватизация, специфични външнотърговски операции, счетоводни анализи, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

## **ДРУГИ ПАРТНЬОРИ**

### **Инвестиционен посредник**

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4. "Елана Трейдинг" АД е водещ инвестиционен посредник на българския капиталов пазар с опит в публичното и частно пласиране на корпоративни ценни книжа.

"Елана Трейдинг" АД е водещ брокер на Българска фондова борса по реализран оборот и брой сключени сделки. На дружеството се дължи над 15% от оборота на Българската фондова борса - София и съществена част от пазара на държавни ценни книжа.

"Елана Трейдинг" АД осигурява 24-часов достъп до международните финансови пазари чрез системата за търговия – ELANA Trader.

"Елана Трейдинг" АД разработва регулярно обширни анализи на водещите български дружества, на валутните пазари, на българския фондов пазар, както и задълбочени макроикономически обзори.

Оборотът от търговия с ценни книжа и всички видове сделки с чуждестранна валута през 2003 година достигна €745 милиона, което е 37% ръст в сравнение с резултата от 2002 година.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и "Елана Трейдинг" АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия по регистриране на ценните книжа издадени от дружеството за търговия на "Българска Фондова Борса - София" АД.

#### **Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор**

До този момент Дружеството не е придобило недвижими имоти, включително все още не е конкретизирало своя интерес към определен недвижим имот за придобиване. Поради ранния организационен стадий, в който се намира дейността на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, той още не е избрал експертите (оценителите), които съгласно закона следва да оценяват недвижимите му имоти. Предстои и определянето на одитор, който да завери годишния отчет на Дружеството за 2006 г.

#### **Директор за връзки с инвеститорите**

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокуриснт на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

### **АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА**

#### **АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС**

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **"Инвестиционна компания" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Карамфил", бл. 15, вх. В, ет. 2, ап. 25, притежава 175 000 броя акции с право на глас, представляващи 35.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **Стефан Пламенов Папалезов**, притежава 175 000 броя акции с право на глас, представляващи 35.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.
- **ИД "Елана високодоходен фонд" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Средец", ул. "Кузман Шапкарев" № 4, притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

#### **ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО**

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към настоящия момент няма лица, които да упражняват контрол върху Дружеството в горепосочения смисъл.

#### **СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества

контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е сключило договор с "Блек Сий Проджект" ООД - свързано лице с Дружеството по смисъла на предходният параграф, по следният начин:

Изпълнителният директор на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, Стефан Пламенов Папалезов, който е и акционер, притежаващ 35.00% от капитала и гласовете в общото събрание на Дружеството, притежава 50.00 % от капитала на "Блек Сий Проджект" ООД.

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е сключило договор с "Блек Сий Проджект" ООД, и му е възложило, като дружество разполагащо с необходимите организация и ресурси да изпълнява функциите на обслужващо дружество, по смисъла на чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ и да осъществява дейностите по обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. Виж стр. 32 и сл. от Регистрационния документ "Обслужващи дружества".

Сключеният договор не е необичаен по вид и условия. Възнаграждението на "Блек Сий Проджект" ООД за действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането със тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите, се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за съответната година. Месечното възнаграждение за счетоводно обслужване в размер на 1000 (хиляда) лева.

Освен посочената, до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

### **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА**

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Относно сключени от "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ сделки със заинтересувани лица виж стр. 37 "Сделки със свързани лица".

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни други настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за сделки със заинтересовани лица с Дружеството.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ**

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Членовете на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества, както следва:

**Стефан Пламенов Папалезов**, притежава:

"Блек Сий Проджект" ООД, гр. Варна, ф.д. № 3733/2005г. на ВОС – 50.00% от капитала;

"Булфарм" ООД, гр. София, ф.д. № 6349/1995г. на СГС - 50.00% от капитала;

"Кайома Ризортс" ООД, гр. София, ф.д. № 4008/2000г. на СГС - 50.00% от капитала;

**Светослав Димитров Иванов**, притежава:

"Бек инвест" АД, гр. Варна, ф.д. № 3548/2004г. на Варненски окръжен съд – 33.33% от капитала;

"Инвестиционна компания" АД, гр. Варна, ф.д. № 3463/2004 г. на Варненски окръжен съд – 54.50% от капитала;

**Петър Иванов Хранов**, притежава:

"Ронимекс" ООД, гр. София, ф.д. № 1026/1996г., на СГС – 60.00% от капитала.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

**Стефан Пламенов Папалезов**, участва в управлението на друго дружество, като **член на Съвета на директорите на:**

"Хладилник – Костенец" АД, ф.д. 250/2002г. на Софийски окръжен съд;

**и като управител на:**

"Булфарм" ООД, гр. София;

"Кайома Ризортс" ООД, гр. София;

**Светослав Димитров Иванов**, участва в управлението на следните дружества, като **член на Съвета на директорите на:**

"Бек инвест" АД, гр. Варна, ф.д. 3548/2004г. на Варненски окръжен съд;

"Инвестиционна Компания" АД, гр. Варна, ф.д. № 3463/2004 г. на Варненски окръжен съд.

**Петър Иванов Хранов** не участва в управителни или контролни органи и не е пракурис на други юридически лица.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ или го контролират

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

**ИД "Елана Високодоходен Фонд" АД** – акционер, притежаващ пряко 30.00 % от гласовете в общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества.

**"Инвестиционна Компания" АД** - акционер, притежаващ пряко 35.00 % от гласовете в общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества.

**Стефан Пламенов Папалезов** – акционер, притежаващ пряко 35.00 % от гласовете в общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, притежава както следва:

"Блек Сий Проджект" ООД, гр. Варна – 45.50% от гласовете в общото събрание;

"Булфарм" ООД, гр. София - 50.00% от гласовете в общото събрание;

"Кайома Ризортс" ООД, гр. София - 50.00% от гласовете в общото събрание;

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

**Стефан Пламенов Папалезов**, участва в управлението на други дружества, като **член на Съвета на директорите на:**

"Хладилник – Костенец" АД, ф.д. 250/2002г. на Софийски окръжен съд;

**и като управител на:**

"Булфарм" ООД, гр. София;

"Кайома Ризортс" ООД, гр. София;

Останалите акционери, притежаващи най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, **ИД "Елана Високодоходен Фонд" АД** и



**"Инвестиционна Компания" АД** не участват в управителни или контролни органи на други дружества.

### **КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ**

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Дружеството възнамерява да продължи да спазва политика за избягване на конфликти на интереси. Тази политика досега изисква членовете на съвета на директорите да не са едни и същи лица, свързани лица или в трайни икономически отношения с управителните органи на нито едно от обслужващите дружества на емитента или с банката депозитар.

### **РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят за съответната година 10 % (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството, ако стойността на активите е до 10 (десет) милиона лева включително, или 7 (седем) на сто от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10 (десет) милиона лева.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ**

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,2 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

### **ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ**

Възнаграждението на обслужващото дружество за действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането с тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите се определя в отделни споразумения между страните,

конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 3 % (три процента) от средната стойност на активите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за съответната година.

Месечното възнаграждение на "Блек Сий Проджект" ООД за водене на счетоводната и друга отчетност и кореспонденция е в размер на 1000 (хиляда) лева.

### **ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО**

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса вписване - 680 лева;
2. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД - 740 лева;
3. Присвояване на ISIN код - 56 лева;
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.

Дружеството е вписано в търговския регистър на СГС на 28.03.2006г. и посочените разходи не са включени във финансовите отчети към 31 март 2006год.

Като се има предвид, че "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е учредено през м. март 2006 г. и още не е придобило имоти и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

### **ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид, подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

### **ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

#### **МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

Дружеството е учредено на 17 март 2006 г. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 31 март 2006 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

### **Информация за продажби зад граници**

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

### **Информация за съдебни, административни или арбитражни производства**

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

## **ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ**

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденди е забранено. 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.

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивиденди се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал.1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ**

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал.....	500 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	500 000 броя
Номинална стойност на акция .....	1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

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

## **ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **Права и ограничения на класовете акции на Дружеството**

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, се извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: допълнителен и гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

### **Право на дивидент**

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят 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 дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за

упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

#### **Право на глас**

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

#### **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. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

#### **Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието**

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда

на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

### **Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството**

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

### **Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството**

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл.194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 и чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

### **Основания за прекратяване на Дружеството**

Дружеството е учредено за неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

#### **Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството**

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

## ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Дневник".

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

- **"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ**, гр. София, р-н "Оборище" ул. „Люлебургаз“ No 2, тел/факс: + 359 (2) 989 91 28, + 359 (888) 44 66 55, лице за контакти: Стефан Папалезов, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Елана Трейдинг" АД**, гр. София, бул. "България" № 49, Бизнес център "Витоша", ет. 7, тел: + 359 (2) 81 000 00, лице за контакти: Иван Овчаров, от 10:00 до 17:00 ч.

Изготвил Регистрационния документ:

---

Стефан Пламенов Папалезов  
*Изпълнителен директор*

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 6 април 2006г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

---

Стефан Пламенов Папалезов  
*Изпълнителен директор*

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи инвестиционният посредник "Елана Трейдинг" АД, с подписа си, положен на 6 април 2006г., декларират, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

---

/Георги Личев/

---

/Мартин Николов/