

ПРОСПЕКТ

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

Black Sea Investment Real Estate Investment Trust

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част I от Проспекта за публично предлагане на ценни книжа
(за първоначално увеличение на капитала)

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

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

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.033 лв.	5 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0748 лв.	11 220 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.9252 лв.	138 780 лв.

Инвестиционен посредник по емисията

“Елана Трейдинг” АД

гр. София, ул. “Кузман Шапкарев” № 4

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 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 Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Инвестиционният посредник “Елана Трейдинг” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството

6 април 2006 г.

*“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции*

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.

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 “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 Резюмето на Проспекта, е: Стефан Пламенов Папалезов – Изпълнителен директор на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

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	0.00 лв

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31 март 2006г.:

Показател	31.03.2006г. (лв.)
Собствен капитал	500 000
• Основен капитал	500 000
• Резерви	0
• Финансов резултат	0
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 138 780 лв. Тези приходи, както и учредителния капитал в размер на 500 000 лв. ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за закупуване на регулиран терен в близост до град Варна, който ще бъде използван за изграждане на жилищен комплекс с апартаменти за целогодишно ползване. За повече подробности виж в Регистрационния документ.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на

задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

Рискови фактори

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти;
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока;
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва;
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения;
- съществува риск от валутни загуби;
- евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск);
- пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите;
- възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;

Информация за Дружеството

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 изменяно 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;
- 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.

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.

Ликвидност и капиталови ресурси

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

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:

Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	2006	2007	2008
БВП - текущи цени	млн. лева	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
БВП - текущи цени, структура					
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%
БВП - реални растежи					
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%
Инфлация					
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%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем 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
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		2005	2006	2007	2008
Текуща сметка	млн. евро	-1947,4	-1885,3	-2114,8	-1828,1
(в % към БВП)		-9,20%	-8,20%	-8,40%	-6,70%
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
Туризм	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
Туризм	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>
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	2 710,4	3 149,5	2 638,5	2 781,4
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	763,0	1 264,2	523,7	953,3
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-763,0	-1 264,2	-523,7	-953,3
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

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

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 отпускните корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсира 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 покрият 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 ангажменти 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 ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

Прогнозен баланс на „БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ” АДСИЦ за 2006 и 2007г.

Година	2006г.	2007г.
	<i>лв</i>	<i>лв</i>
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Земи (терени)		586 749
Сгради и конструкции	0	2 249 205
Разходи за придобиване на ДМА	2 249 205	0
Общо дълготрайни активи	2 249 205	2 835 954
Краткотрайни активи		
Парични средства	699 214	424 063
Общо краткотрайни активи	699 214	424 063
Общо Активи	2 948 419	3 260 016
ПАСИВИ		
Краткосрочни задължения	0	0
Дългосрочни задължения		
Задължения по дългосрочни заеми	0	0
Общо дългосрочни задължения	0	0
Общо задължения	0	0
Собствен капитал		
Основен капитал и резерви	3 000 000	3 000 000
Неразпределена печалба	-51 581	260 016
Общо собствен капитал	2 948 419	3 260 016
Общо Пасиви	2 948 419	3 260 016

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
 Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ за 2006 и 2007г.

Статии		
	2006	2007
Приходи от преценка на недвижими имоти	0	283 595
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

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

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 проспект 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.

Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

➤ **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.

Към момента на изготвяне на Проспекта, 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.

Сделки със свързани лица

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е сключило сделка със "свързани лица" по смисъла на т.б.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.

"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. 31 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 е 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".

Финансови отчети

Дружеството е учредено през м. 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 31.03.2006 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 първичното публично предлагане (подписка)

- Предлагани ценни книжа150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Борсова търговияСлед приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, обикновените акции на Дружеството ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.
- Условия на подпискатаСрещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.
- Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на борсата чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.
- Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в ТБ “Алианц България” АД до изтичане на крайния срок за записване на акции (вж. по-долу).
- Срок на подпискатаБорсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник.
- Борсовата продажба на права приключва в работния ден, следващ изтичането на 14 дни от началния срок (вж. горния параграф).
- Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден, следващ изтичането на 15

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ
Резюме на Проспекта за публично предлагане на акции

(петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение... Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев.

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

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ няма информация, дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлагане В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Всички разходи са за сметка на Дружеството.

	Лева
Такса на КФН за издаване на лиценз	3600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспект.....	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане (<i>прогноза</i>)	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник (поемател).....	5 000.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80.00
Депозиране на правата в Централния депозитар	445.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар	445.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД	50.00
Общо разходи	11 220.00

Допълнителна информация

Акционерен капитал. Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на Проспекта.

Размер на акционерния (основния) капитал	500 000 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	500 000 броя

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

Учредяване на Дружеството. Информация за Устава. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 17 март 2006 г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права: допълнителен или гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 2/3 от представените на общото събрание акции.

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.

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.

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.

Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, 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.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

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

Изготвил Резюмето на Проспекта:

Стефан Пламенов Папалезов
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 6 април 2006г., декларира, че Резюмето на Проспекта 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 Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

/Георги Личев/

/Мартин Николов/