

ПРОСПЕКТ

за първично публично предлагане на акции

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ на "БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ

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. 7 – 14 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 398-Е от 26.03.2008 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 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, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

12.03.2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

1	
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	7
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	7
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ДАННИ	15
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	18
Инвестиционни цели	18
Инвестиционни ограничения.....	19
Данни за недвижимите имоти, придобити от дружеството	21
Информация относно главните бъдещи инвестиции на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, за които управителните му органи вече са поели твърди ангажименти.....	41
ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	42
Основна дейност	42
Главни пазари.....	42
Информация за степента, в която Емитентът зависи от патенти или лицензии, индустриални или финансови договори или от нови производствени процеси	44
ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	45
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	45
Банка депозитар	45
Обслужващо дружество.....	46
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	49
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	49
НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ОБОРУДВАНЕ.....	50
Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента.....	50
Описание на основните сезонни дейности.....	50
Описание на суровините и материалите от съществено значение за дейността, тяхната наличност и дали цената им е променлива.....	50
ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	51
КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	52
ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.....	52
НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	54
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	54
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	67
Изпълнени възнаграждания на членовете на Съвета на директорите.....	68
Корпоративно управление.....	69
ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ.....	71
СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	72
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	73
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	76
ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	76
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	76
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	77
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	84
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	86

Проспектът 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 "Сомони Файненшъл Брокеридж" ООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул."Цар Симеон Велики" 112, ет.2, оф.2 тел: 042/54197, 648699, 648599 и офис в гр. София, бул."Христо Ботев" 2, ет.1, оф.2, тел 02/9516583, лице за контакти: Борислав Богоев от 10:00 до 16:00 часа;

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж „Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ, съдържащ специфичните за дейността на дружеството рискове.

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.

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти, с решение № 314 - ДСИЦ от 27 април 2006 г., на Комисията за финансов надзор. Със същото решение КФН потвърди и Проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас.

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 "Алианс България" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Възраждане", бул. "Мария Луиза" № 79.

Обслужващо дружество на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, е "Блек Сий Проджект" ООД, със седалище и адрес на управление в гр. Варна, ул. "Карамфил", бл. 15.

Дружеството не е установило трайни отношения с **Инвестиционен посредник**. Дружеството не е установило трайни отношения с **Правен консултант**

Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужва увеличението на капитала на Дружеството е „Сомони Файненшъл Брокеридж“ ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул."Цар Симеон Велики" 112, ет.2, оф.2 и офис в гр. София, бул."Христо Ботев" 2, ет.1, оф.2.

Одитор, проверил и заверил ГФО на Дружеството за 2006 г., е Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г.

Оценители на Дружеството, изготвили оценките на придобиваните недвижими имоти, са:

- Инж. Десислав Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г.

- инж. Лиляна Белчилова Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г.
- инж. Румянка Стефанова Нейчева, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 5 948/23.07.1997 г.

Отговорен за информацията при изготвянето на Регистрационния документ, е: Светослав Димитров Иванов - Заместник-председател на Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

С подписа си на последната страница от този документ Светослав Димитров Иванов 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.

С подписите си в Декларациите по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение към Проспекта*), следните лица:

Членовете на съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ:

- > **Петър Иванов Хранов** - Председател на Съвета на директорите;
- > **Светослав Димитров Ивенов** - Зам. – председател на Съвета на директорите;
- > **Стефан Пламенов Папалезов** - Изпълнителен директор

Съставителят на финансовите отчети на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ:

Мария Здравкова Паунова - Главен счетоводител

Одиторът, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2006г.:

Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г. Ангелина Атанасова е избрана от ОСА на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ за одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството и за 2007 г.

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта, състоящ се от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, информация, е вярна и пълна

ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия одитиран финансов отчет към 31.12.2006 г. и неаудитирания междинен финансов отчет към 31.12.2007г.

Таблица: Избрана финансова информация за „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>
<i>Хил. лв</i>		
Нетни приходи от дейността	25 985	11 310
Печалба/загуба от дейността*	17 955	5 119
Нетна печалба/загуба от	19 317	5 256
Нетна печалба/загуба на една	29.72	8.09
Сума на активите	20 476	18 781
Текущи (краткотрайни) активи	20 331	18 673
Нетекучи (дълготрайни) активи	145	108
Нетни активи	20 455	9 376
Акционерен капитал	650	650
Брой акции	650 000	650 000
Дивидент на акция	25.13	

* Нетни приходи от дейността намалени с разходите по икономически елементи

Източник: “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

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 и 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 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 намаля. 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 основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ“ 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.

Политически риск. След 1989 г. България следва програма на политическа и икономическа структурна реформа, целяща създаването на свободна пазарна икономика чрез приватизация на държавните предприятия и намаляване на държавната регулация на икономиката. Настоящото правителство беше избрано от Народното събрание на 16 август 2005 г. Управляващата коалиция е една от най-фрагментарните в съвременната история и беше формирана окончателно почти два месеца след изборите. Министър-председател е Сергей Станишев, лидер на Българската социалистическа партия (БСП). БСП е Водещият участник в управляващата коалиция и контролира осем от седемнайсетте министерства; другите партньори са бившата управляваща партия Национално движение Симеон II и Движението за права и свободи. Проведените на 28.10.2007 г. местни избори показаха значителна подкрепа за новата десно-центристка партия „ГЕРБ“, което би могло да бъде сигнал и да доведе до насрочването на предсрочни парламентарни избори. Към настоящия момент няма конкретни индикации за евентуално бъдещо обединение на политическите сили с цел получаване на мнозинство в парламента. Загубата на доверие в управляващата коалиция може да я измести от политическата сцена. В случай, че това се случи е възможно новата водеща политическа сила или коалиция да има различна политика по отношение на основни въпроси свързани с икономиката и капиталовия пазар, които в последствие да се отразят върху дейността на Холдинга. България беше поканена да се присъедини към НАТО на 22 ноември 2002 г. на конференцията на организацията в Прага. На 18 март 2004 г. Българското Народно събрание ратифицира Северноатлантическият договор и България беше официалното призната за член на Алианса на 29 март 2004 г. България се присъедини към Европейския съюз (ЕС) през 2007 г. Окончателният мониторингов доклад на Европейската комисия за България беше публикуван на 26 септември 2006 г. с препоръка за членство, а на 17 октомври 2006 г. Европейският съвет официално одобри присъединяването на България към ЕС на 1 януари 2007 г. Все пак, Европейската комисия продължава да наблюдава как България изпълнява ангажиментите си във връзка с провеждането на реформи, като въвежда разширена мониторингова система за надзор дали България спазва условията на договора за членството. Ако надзорът покаже, че България не спазва изискванията на ЕС относно прозрачността на разходването на публични средства, борбата с корупцията, ефективност и независимост на съдебната система и безопасността на храните, има значителен риск от по-късно задействане на предпазна клауза в областта на вътрешния пазар, вътрешните работи и съдебната система, и част от субсидиите и преводите от Еврофондовете могат да бъдат намалени или отклонени. Приемането на България в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от

политическата воля за провеждане на икономически реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС. Способността на правителството да провежда реформите на свой ред зависи от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на настоящата реформа. Няма сигурност, че промяна в администрацията няма да доведе до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние. Настоящата българска политическа система е уязвима от икономически трудности, недоволство от реформата и членството в ЕС, поради нереалистични очаквания, както и социална нестабилност и промени в политиката на правителството, организираната престъпност и корупцията, всяко от които може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние. Следващите избори за Народно събрание се очакват през 2009 г.

Валутен риск и Валутен борд. От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква непрекъснатата политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Емитента. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на фирмите, опериращи на територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане и налага строги рестрикции по отношение на използването на средствата на монетарната политика за макроикономическо въздействие. Фиксирането на българския лев към еврото, обаче, отвори възможността за внос на инфлация чрез покачване на цените на суровините. Присъединяването на страната ни към ЕС и относително високия икономически растеж на българската икономика оказаха значителен допълнителен натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС и към края на м. септември 2007 г. инфлацията в България достигна 13,1% от началото на годината спрямо 6,5% за цялата предходна година. В краткосрочен план, подобен темп на инфлация би имал неблагоприятни последици за стопанската активност в страната. В дългосрочен план този риск се смекчава предвид кандидатурата на България за присъединяване в европейския валутен съюз, което е свързано с изпълнение на критериите на ERM II / Европейски валутен механизъм/. Средното относително нарастване на потребителските цени от началото на годината (декември 2007 г. спрямо декември 2006 г.) е 12,5%. Инфлацията за периода януари - декември 2007 г. спрямо същия период на миналата година е 8,4%. В доклада Икономическия преглед на BusinessEurope е посочено, че за 2008 г. се прогнозира запазване на икономическия ръст на ниво от 6,5 на сто и забавяне на инфлацията до 7,5 на сто.

За 2009 г. прогнозите са съответно за ръст на БВП от 7 на сто и за инфлация от 6 на сто.

Инфлация /индекс на потребителските цени/

Година	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007*
Стойност, %	6.20	11.40	4.80	3.80	5.60	4.00	6.50	6.50	12.5

Източник: Национален статистически институт

* За първите 12 месеца на годината.

Средногодишна инфлация

Година	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Стойност, %	2.60	10.30	7.40	5.80	2.30	6.10	5.00	7.30

Източник: Национален статистически институт

Кредитен риск. Международните агенции за кредитен рейтинг оценяват положително темпа на икономически растеж в резултат на стабилната фискална политика, структурните реформи в икономиката, напредъка в приватизационните процеси, които доведоха до намаляване на държавния дълг до 25.6% от БВП през 2006 г.. Успоредно с благоприятните оценки същите сочат, че големият дефицит по текущата сметка на България - 16% от БВП през 2006, заедно с високия външен дълг, правят икономиката ни по-уязвима към неблагоприятни шокове. Вероятността от нестабилност е ниска и в случай на подобно сътресение правителството и банковата система изглеждат достатъчно стабилни, за да се противопоставят на евентуална криза. Към момента на писане на Регистрационния документ, рейтингът на България, даден от кредитните агенции, Standard&Poor's, Fitch Ratings, японската агенция за кредитен рейтинг /JCRA/ и Moody's Investors Service, е изцяло от инвестиционен клас. Standard&Poor's повиши държавния кредитен рейтинг в чужда валута на Република България на BBB + / A-2 от BBB / A-3 и потвърди държавния кредитен рейтинг в местна валута BBB + / A-2. Рейтингът е със стабилна перспектива.

Кредитен рейтинг на България на Standard&Poor's

Чуждестранна валута			Местна валута		
Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
н	н	ва	н	н	ва
BBB+	A-2	Стабилна	BBB+	A-2	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Международната рейтингова агенция Fitch Ratings потвърди дългосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута, съответно на 'BBB' и 'BBB+'. Краткосрочният рейтинг се запазва на ниво 'F3', а кредитният таван на страната - на ниво 'BBB'. Перспективата за развитие, дадена от рейтинговата агенция, остава стабилна.

Кредитен рейтинг на България на Fitch Ratings

Чуждестранна валута			Местна валута
Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен
BBB	F3	Отрицателна	BBB+

Източник: Министерство на финансите

Японската агенция за кредитен рейтинг /JCRA/ повиши инвестиционния рейтинг

на България за дългосрочния дълг в чуждестранна валута от „BBB” на „BBB+” и в местна валута, съответно от ‘BBB +’ на ‘A -’. Повишението на рейтинга е със стабилна перспектива.

Кредитен рейтинг на България на JCRA

Чуждестранна валута		Местна валута	
Дългосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Перспектива
BBB+	Стабилна	A-	Стабилна

Източник: Министерство на финансите

Международната рейтингова агенция Moody’s Investors Service промени перспективата за рейтинга Ваа3 на дългосрочните облигации в чужда и местна валута от стабилна на положителна. Рейтингът на България, даден от всички кредитни агенции, става изцяло от инвестиционен клас.

Кредитен рейтинг на България на Moody’s

Чуждестранна валута			Местна валута
Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Държавни ценни книжа
Ваа3	Ваа3	Положителна	Ваа3

Източник: Министерство на финансите

Целенасочената държавна политика за управление на дълга през последните години намалява потенциалния кредитен риск на България. Основните стратегически цели на политиката са:

- Стриктно наблюдение на размера на дълга;
- Поддържане на разходите за обслужване на дълга на ниско ниво в средно- и дългосрочен аспект при приемлива степен на риск;
- Осигуряване на стабилни източници за финансиране на бюджета и рефинансиране на дълга;
- Поддържане на тясна координация и взаимна информираност между МФ и БНБ.

Рискове, свързани с функционирането на правната система. Правната система на България е в процес на промени, съответстващи на развитието на пазарната икономика в страната. Съдебната и административна практика остава проблематична и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, българското право продължава да се развива по начин, който не винаги съвпада с развитието и прилагането на законодателството в ЕС, както и с пазарното развитие. В резултат на това съществуват неясноти и непоследователност и е налице инвестиционен риск, който не би бил така съществен при инвестиране в дружество, учредено в юрисдикция с по-развита правна система. Все пак, в последните години българското търговско законодателство стана относително модерно, изчерпателно и пълно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и промени в сега действащите актове, с оглед синхронизиране в още по-голяма степен на българското законодателство със законите и регулациите на ЕС се очаква в близко бъдеще да доведе до по-последователно развитие на гражданското и търговско право в страната. В резултат на гореизложеното, съществуват две основни опасности, свързани с развитието на правната система в България: (а)

евентуален неуспех в усилията българското право да върви в крак с правото на ЕС и бързо развиващите се търговски отношения може да задълбочи правната несигурност; и (б) недостатъци в правната инфраструктура могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

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

История и развитие

Юридическо и търговско наименование на Емитента и данни за изменения в наименованието

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.

Място на регистрация, номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ

Дружеството 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.

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 314 - ДСИЦ от 27 април 2006 г., на Комисията за финансов надзор. Със същото решение КФН е потвърдила и Проспект за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 175060449.

Дата на учредяване и срок на съществуване

Дружеството е учредено за неопределен срок на Учредително събрание проведено на 17 март 2006 г.

Държава, в която Емитентът е учреден, седалище, адрес на управление, телефон (факс), електронен адрес (e-mail) и електронна страница в Интернет (website)

Дружеството е учредено в България и е получило лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти, с решение № 314 - ДСИЦ от 27 април 2006 г., на Комисията за финансов надзор.

Седалище и адрес на управление:

Държава:

България

Седалище:

гр. София

Адрес на управление:

ул. "Люлебургаз" № 2

Седалища на клонове:

Дружеството няма регистрирани клонове

Телефон/факс за контакт:

+359 (2) 989 91 28

Електронен адрес:

(предстои)

Електронна страница в Интернет:

(предстои)

Важни събития в развитието на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за последните 3 финансови години

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 са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени искови 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.

Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти:

Придобити имоти през 2006 г.

През 2006 г. "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е придобило право на собственост върху следните имоти:

1. В с. Топола, община Каварна, област Добрич

- Недвижим имот № 153 в с. Топола, община Каварна, област Добрич с площ от 7 688 дка представляващ пасище мера.
- НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ отразен като УПИ - 123 /сто двадесет и три/ с площ от 6 774 /шест хиляди седемстотин седемдесет и четири/ кв.метра.
- НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ отразен като УПИ VI-212-1 /шести за имот двеста и дванадесет тире едно/, с площ от 22 898 /двадесет и две хиляди осемстотин деветдесет и осем/ кв.метра.
- НЕЗАСТРОЕН УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ отразен като УПИ – 124-V /сто двадесет и четири тире пет римско/ с площ от 11 946 /единадесет хиляди деветстотин четиридесет и шест/ кв.метра
- УПИ VI-212-2 /шести за имот двеста и дванадесет тире две/ с площ от 32 760 /тридесет и две хиляди седемстотин и шестдесет/ кв.метра
- УПИ 307-VII

2. Недвижим имот УПИ 740 в гр. Пловдив, ул. „Екзарх Йосиф“, Парцел III – Административна сграда, от квартал 168 нов /281 – стар/, с площ от 2 065,0 кв.м.

3. Недвижим имот ПИ № 624 с площ от 1 955 кв. м., и недвижим имот ПИ № 625, с площ от 27 195 кв. м., находящи се в гр. Пловдив, ул. „Константин Величков“, № 95, общо съставляващи бивш поземлен имот № 621.

4. Недвижим имот ПИ № 67653.587.021 в гр. Смолян с площ 5 000 кв.м.

5. Апартамент № 7в, секция „В“, ет. 1 в Представителна сграда „Оазис“, к.к. Слънчев бряг – Изток“, община Несебър, област Бургас

Придобити имоти през 2007 г.

През 2007 г. и до датата на Регистрационния документ "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е придобило право на собственост върху следните имоти:

1. На 09.05.2007 г. Дружеството, сключи окончателен договор в нотариална форма за покупка на недвижими имоти – земеделски земи, трета категория находящи се в област Добрич, община Каварна, в землищата на с. Видно – 57 673 кв. м.; с. "Хаджи Димитър" – 141 294 кв. м.; с. Раковски – 16 402 кв. м.; с. Селце – 19 950 кв. м., както следва:

- С. Видно ПИ № 022038
- С. Видно ПИ № 026017
- С. Видно ПИ № 013039
- С. Видно ПИ № 037052
- С. Видно ПИ № 037053
- С. Хаджи Димитър ПИ № 023102
- С. Хаджи Димитър ПИ № 013005
- С. Хаджи Димитър ПИ № 020042
- С. Хаджи Димитър ПИ № 012043
- С. Раковски, Пи № 012008
- С. Селце ПИ № 019064

2. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ придоби и в с. “Тополи”, обл. Варна, недвижим имот ПИ № 023011 – 3 599 кв. м. земеделска земя, трета категория.

3. На 18.05.2007г. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, сключи окончателен договор в нотариална форма за покупка на недвижими имоти – Урегулиран поземлен имот IV (четвърти) в квартал 738а, по плана на гр. София, р-н “Оборище”, ГПЦ зона Г-13 юг, с площ 1000.00 кв.м., отдаден за обществено строителство, находящ се в гр. София, бул. “Дондуков”, ъгъла с ул. “Знаме”, представляващ празно място.

4. На 13.07.2007 год. Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ сключи окончателен договор в нотариална форма за покупка на недвижим имот ПИ 738, който включва:

- Поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, Централна градска част, с административен адрес ул. Цанко Дюстабанов 63, с обща площ застроена и незастроена 1 730 кв. м., ведно с построените в него сгради -триетажна масивна железобетонна сграда със застроена площ на всеки от етажите от 825 кв. м., ведно с изба, разположена под цялата сградата с площ от 825 кв. м.;
- полумасивна сграда със застроена площ от 68 кв. м.;
- масивна сграда със застроена площ от 152 кв. м.
- масивна сграда със застроена площ от 32 кв. м.;
- масивна сграда със застроена площ от 42 кв. м.

5. На 11.12.2007 год. Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ- София закупи от Цигарена фабрика Пловдив АД-Пловдив недвижим имот, представляващ 340/640 идеални части от дворно място с обща площ 640 квадратни метра, представляващо частта от поземлен имот № 740 по действащия регулационен план на Централната градска част на град Пловдив, ул. Екзарх Йосиф № 18/улица Цанко Дюстабанов 59, за сумата от 250 000 лв. без ДДС

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се е разпореждало с активи на значителна стойност както следва:

През 2006 г. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е сключило сделки за придобиване и последваща продажба на недвижими имоти, представляващи урегулирани поземлени имоти (УПИ – 123, УПИ VI-212-1, УПИ – 124-V, УПИ VI-212-2 и УПИ 307-VII) в границите на село Топола, община Каварна, с обща площ от 106 290 кв.м. Цената на придобитите недвижими имоти (отчетна стойност) е 7 920 хил. лв. През м. май и юни 2006 г. придобитите имоти са продадени за сумата от 25 985 хил.лв. През 2007 г. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се е разпореждало с активи на значително стойност като е продало следните активи:

- Недвижим имот ПИ № 624 с площ от 1 955 кв. м., и недвижим имот ПИ № 625, с площ от 25 754 кв. м., находящи се в гр. Пловдив, ул. „Константин

Величков”, № 95, общо съставляващи бивш поземлен имот № 621.

- С. Хаджи Димитър ПИ № 023102
- С. Видно ПИ № 022038
- Трафопост в УПИ III - 740

Общи събрания на Дружеството

На 24.07.2006 г. е проведено извънредно ОСА на Дружеството, на което е избран регистрирания одитор Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992 г., да провери и завери ГФО на Дружеството за 2006 г. Също така е взето решение Съвета на директорите на Дружеството да бъде овластен за извършване на сделки по чл. 114 и сл. ЗППЦК по договори за покупка на ДМА.

На 09.11.2006 г. е проведено извънредно ОСА на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, на което е взето решение Съвета на директорите да бъде овластен, съгласно чл. 114 и сл. от ЗППЦК за извършване на сделка по договор за покупка на ДМА.

На 11.07.2007 г. е проведено редовно годишно ОСА на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, на което е взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2006 г. в размер на 25,13 лв. за акция, или общо 16 335 179,28 лв. ОСА приема решение изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централния депозитар по реда и условията, определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар. На същото събрание е взето решение одиторът, заверил отчета за 2006 г., да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството и за 2007 г.

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 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: 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.

Данни за недвижимите имоти, придобити от дружеството

Таблица: Относителен дял на всеки от секюритизираните имоти към 07.02.2008г.

Имот	Относителен дял*
Село ТОПОЛА УПИ 000153	10,64%
Смолян ИДЕНТИФИКАТОР 67653.587.21	6,28%
Слънчев бряг 7 АПАРТАМЕНТ №7В	1,11%
Пловдив УПИ 740	19,04%
СЕЛО ТОПОЛИ ПИ 023011	0,97%
СОФИЯ УПИ IV Бул. Дондуков, ул. Знаме	26,32%
с. ВИДНО ПИ 022038	0,01%
с. ВИДНО ПИ026017	0,01%
с. ВИДНО ПИ 013039	0,01%
с. ВИДНО ПИ 037052	0,01%
с. ВИДНО ПИ 037053	0,01%
с. ХАДЖИ ДИМИТЪР ПИ 013005	0,04%
с. ХАДЖИ ДИМИТЪР ПИ 020042	0,02%
с. ХАДЖИ ДИМИТЪР ПИ 012043	0,01%
с. СЕЛЦЕ ПИ 019064	0,02%
с. РАКОВСКИ ПИ 01008	0,02%
ПЛОВДИВ ПИ 626	0,84%
ПЛОВДИВ УПИ II - 625	2,21%
ПЛОВДИВ ПИ 738	32,44%

* Относителният дял на всеки от имотите е изчислен на база цената на придобиване

Таблица: Относителен дял на секюритизираните имоти според местонахождението им към 07.02.2008г.

Населено място	Относителен дял*
гр. Пловдив	54,52%
гр. София	26,32%
С. Топола	10,64%
гр. Смолян	6,28%
Слънчев Бряг	1,11%
с. Тополи	0,97%
с. Видно	0,05%
с. Хаджи Димитър	0,07%
с. Селце	0,02%
с. Раковски	0,02%

* Относителният дял на всеки от имотите е изчислен на база цената на придобиване

Таблица: Относителен дял на секюритизираните имоти по видове към 07.02.2008г.

Вид на секюритизирания имот	Относителен дял*
пасище мера	10,64%
горски масив	6,28%
залесена територия	1,11%

парцел и сграда	51,47%
земеделски земи трета категория	1,13%
празно място отдадено за обществен остроителство	29,37%
* Относителният дял на всеки от имотите е изчислен на база цената на придобиване	

Всички имоти са придобити от Дружеството със собствени средства

1. Недвижим имот ПИ № 153 в с. Топола, община Каварна:

1.1. Оценка на имота

Имотът е разположен в равнинен терен, в район, предвиден за жилищно строителство. Той е индивидуално застроен, с добра транспортна достъпност и изградена и поддържана инфраструктура - около имота има изградени водопровод и канализация, ел. захранване и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Дата на оглед: 29.08.2006 г.

Дата на оценката: 30.08.2006 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

Лицензиращият оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване: При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил метода на пазарните сравнения (според пазарната стойност на имоти със сходни характеристики) и инвестиционния метод (на база доходите от наем за подобни площи в района за определен период от време).

Стойността на земята съгласно извършените сделки с имоти със сходни характеристики в района по местоположението на имота е 85 евро/кв.м.

МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	Пазарна стойност	Тежестни коефициент
Метод на пазарните аналози	1 349 240	60%
Инвестиционен метод	1 149 400	40%
Справедлива пазарна стойност на имота	1 269 300	

1.2. Цена на придобиване

Цената на придобития недвижим имот ПИ № 153, съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 052, том X, рег. № 5637, дело № 1107 от 2006 г., при нотариус Софка Андреева, с район на действие Районен съд-гр. Каварна, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 091, е 550 000 евро (петстотин и петдесет хиляди евро).

2. Недвижим имот УПИ 740, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Екзарх Йосиф“

2.1 Оценка на имота

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 740 /седемстотин и четиридесет/, парцел III – Административна сграда, от квартал 168 – нов, 281 – стар, с площ от 2065 кв.м.

/две хиляди шестдесет и два квадратни метра/, ВЕДНО с построените в него, 2 /две/ постройки, а именно: 6-МжбС – шестетажна масивна железобетонна сграда със застроена площ 1184 кв.м./хиляда сто осемдесет и четири квадратни метра/, 5-МС – пететажна масивна сграда със застроена площ 38 /тридесет и осем квадратни метра/ кв.м., както и както и всички построени и прилежащи към имота постройки и сгради, при граници на ПИ по скица: на юг – булевард „Христо Ботев“; на изток – улица „Екзарх Йосиф“; на запад – имот № 739, находящ се в гр. Пловдив, улица „Екзарх Йосиф“ № 18-20.

На недвижимия имот са изградени 6-етажна масивна сграда (застоена площ 1 184 кв. м. , РЗП 7 104 кв. м) и 5-етажен трафопост (застоена площ 38 кв. м. , РЗП 190 кв. м). Общото физическо състояние на сградите е добро, като съществуващото овехтяване, повреди и недостатъци се изчисляват между 25 и 40%. Изградени са най-необходимите инсталации за нормалното функциониране на обекта (ВиК и електрическо захранване). Съгласно действащия регулационен план на гр. Пловдив имотът е предназначен за административно-обслужващи дейности.

Ефективна дата на оценката: 09.05.2006 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

Лицензиращият оценител, извършил оценката е инж. Лиляна Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г., ЕТ „Лира БТ-Лиляна Терзиева“, гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ № 60, ет. 3, ап. 15. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване: При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил метода на възстановителната стойност (съобразно текущите разходи за идентично възпроизвеждане на сградите), метода на приходната стойност (на базата на годишния приход от оценявания имот) и метода на пазарните сравнения (според пазарната стойност на имоти със сходни характеристики). Направена е оценка и на базата на метода „Ликвидационна стойност“, при който не се търси пазарната цена на имота, а се оценяват възможностите за продаваемост и ликвидност на оценявания обект (стойността, която собственикът би получил при продажба в кратки срокове и без предварителна подготовка).

Справедливата пазарна стойност на земята е определена на 646 000 лева, като към датата на оценката в гр. Пловдив пазарните стойности в района на оценявания имот са в диапазон от 130 до 250 Евро/кв.м.

В таблицата по-долу е посочено заключението за крайната пазарна оценка на имот УПИ № 740.

Метод на оценка	Стойност лева	Тегловен коефициент	Претеглена стойност лева
Метод на възстановителната	2 156	0.1	215 600
Метод на пазарните сравнения	1 778	0.6	1 066 800
Метод на приходната стойност	1 801	0.3	540 300
Обща стойност			1 822 700

2.2 Цена на придобиване

Цената на придобития недвижим имот УПИ 740 съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 109, том VII, рег. № 5456, дело № 1020 от 2006

г. - за продажба на земята, и *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 110, том VII, рег. № 5457, дело № 1021 от 2006 г. - за продажба на построените върху имота сгради, изготвени от нотариус Донка Солакова, с район на действие Районен съд-гр. Пловдив, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 135, е 1 180 402,70 лева (един милион сто и осемдесет хиляди четиристотин и два лева и 70 ст.), от които 39 193,70 лева (тридесет и девет хиляди сто деветдесет и три лева и 70 ст.) са заплатени за покупката на земята и 1 141 209 (един милион сто четиридесет и един хиляди двеста и девет лева) - за сградите, построени върху нея.

2.3 Актуална стойност на имота

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 31.12.2006 г., е 1 970 700 лева, от която стойността на земята е в размер на 808 000 лева е, а на сградите - 1 162 700 лева

Върху имота са извършени строителни и ремонтни дейности и подобрения на обща стойност 368 000 лева. Направените разходи са за предварителни проучвателни работи (3 000 лева), проектиране (320 000 лева), строително-монтажни работи (11 000 лева) и за вложени материали (34 000 лева).

При определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот с цел завеждане в баланса на фирмата на 03.03.2007 г. е направена оценка на имота от инж. Лиляна Райчева Терзиева – лицензиран оценител на недвижими имоти, Лиценз № 509 от 05.04.1993 г. издаден от Агенция за приватизация. Към датата на оценката имота е оценен на 1 970 700 лв, в т.ч. земя – 808 000 лв.

3. Недвижим имот ПИ № 67653.587.02 в гр. Смолян 4.1.

Оценка на имота

Смолян поземлен имот, с идентификатор 67653.587.021 (шест, седем, шест, пет, три, точка, пет, осем, седем, точка, нула, две, едно), от кадастрален район 587 (пет, осем, седем) по кадастралната карта на гр.Смолян, Община Смолян, Област Смолянска, одобрена със заповед №РД-18-14/10.05.2005 година на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра гр.София, изменена със заповед №КД-14-21-103/11.04.2006 година на Началника на Служба по кадастъра гр.Смолян, с площ от 5 000 (пет хиляди) кв.м., с трайно предназначение горско, с начин на трайно ползване залесена територия, със стар идентификатор 587.18.7 (пет, осем, седем, точка, едно, осем, точка, седем), при граници на имота: залесена територия №587023, залесена територия №587022, залесена територия №587019, залесена територия №587017, залесена територия №587009. Оценката е направена от ЕТ “Лири БТ – Лиляна Терзиева” независим Експерт оценител на недвижими имоти притежаваща лиценз №509 издаден от Агенция по приватизация

Имотът се намира в гр. Смолян след квартал „Езерово“, в посока с. Стойките, и граничи със залесени територии. Имотът е отреден за строителство на вилно селище с ниско застрояване и обща застроена площ 2 500 кв. м. (РЗП 10 000 кв. м.). Имотът все още не е свързан с водопроводната и електрическата мрежа и няма изградена канализация.

Ефективна дата на оценката: 26.06.2006 г.

СРОК на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедливата пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е ЕТ „Лиляна БТ-Лиляна Терзиева“, гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител“ № 60, ет. 3, ап. 15 - инж. Лиляна Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване: При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил метода за определяне на стойността на недвижимия имот съгласно Правилника за прилагане на закона за държавната собственост (ППЗДС), метода на пазарните сравнения (според пазарната стойност на имоти със сходни характеристики) и инвестиционния метод (на база предвиденото застрояване, обезщетението на собственика и реализирането на имота на свободния пазар). Направена е оценка и на базата на метода „Ликвидационна стойност“.

Към момента на изготвяне на пазарната оценка средните офертни стойности на подобни имоти са 100-150 евро/кв.м. по данни на imot.bg.

Метод на оценка	Стойност Евро	Тегловен коэффициент	Претеглена стойност Евро
Метод по ЗДС	11 500	0.1	115
Метод на пазарните сравнения	557 150	0.4	222 860
Инвестиционен метод	526 000	0.5	263 000
Обща стойност			486 000 /950 500 лева/

3.2. Цена на придобиване

Цената на придобития недвижим имот ПИ № 67653.587.02, съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 106, том III, рег. № 3278, дело № 457 от 2006 г., при нотариус Невена Кулишева, с район на действие Районен съд-гр. Смолян, вписан в регистъра на Нотариалната камара-гр. София под № 122, е 938 798,40 лева (деветстотин тридесет и осем хиляди седемстотин деветдесет и осем лева и четиридесет ст.), с равностойност в евро 486 000 евро (четирисотин и осемдесет хиляди евро).

3.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 31.12.2006 г., е 950 000 лева. При определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот с цел завеждане в баланса на фирмата на 03.03.2007 г. е направена оценка на имота от инж. Лиляна Райчева Терзиева – лицензиран оценител на недвижими имоти, Лиценз № 509 от 05.04.1993 г. издаден от Агенция за приватизация. Към датата на оценката имота е оценен на 950 500лв..

4. Апартамент № 7в, секция „В“, ет. 1, в Представителна сграда „Оазис“, к.к. „Слънчев бряг-Изток“, община Несебър, област Бургас

4.1. Оценка на имота

Апартамент № 7 В, секция В, с площ от 62,80 / шестдесет и две цяло и осемдесет стотни / кв.м., намиращ се на първи етаж, кота +0,00 м., състоящ се от дневна с трапезария и спалня в едно, баня с тоалетна, при граници: на север – общ коридор, на изток – ап. 6 В, на запад – общ коридор, на юг – общ коридор, от горе – ап. 17 В и от долу - подземен перкинг, ведно с 8,56 /осем цяло и петдест и шест стотни / кв.м идеални части от общите части на сградата, в която се намира обекта, като обектът се намира в Представителна

сграда с офиси, апартаменти и КОО “Оазис”, секция В, построена в УПИ I-за курортно строителство и КОО, Кв. 72, к.к. “Слънчев бряг – изток, община Несебър, област Бургас. Оценката е изготвена от независимия експерт Румянка Стефанова Нейчева, ЕГН 4509221498, притежаваща лиценз № 5948 от 23.07.1997 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти, съгласно чл. 19, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Апартаментът се намира в Представителна сграда „Оазис“, в която са разположени офиси и апартаменти, както и КОО „Оазис“. Състои се от дневна с трапезария и спалня в едно и баня с тоалетна. Общата площ е 62.80 кв.м., ведно с 8.56 кв.м. идеални части от общите части на сградата. Апартаментът е напълно обзаведен, климатизиран и оборудван със система за достъп.

Ефективна дата на оценката: 11.08.2006 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи крайната пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката, е инж. Румяна Нейчева, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 5 948/23.07.1997 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване: При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил метода на вещната стойност (отчитащ разходите за изграждането на сградата към момента на оценката) и метода на приходната стойност (на базата на годишния доход от наеми, намален с разходите за стопанисване).

МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	Пазарна стойност Евро	Тежестни коефициенти
Метод на вещната стойност	52 261	50%
Метод на приходната стойност	56 243	50%
Крайна стойност на имота:	56 243 / 110 002 лева/	

4.2. Цена на придобиване

Цената на придобития недвижим имот съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 126, том XXXII, рег. № 17642, дело № 5999 от 2006 г., при нотариус Стоян Ангелов, с район на действие Районен съд-гр. Несебър, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 208, е 78 233,20 лева (седемдесет и осем хиляди двеста тридесет и три хиляди лева и 20 ст.) без ДДС.

4.3. Актуална стойност на имота

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 15.02.2008 г., е 196 391 лева. Последващата оценка е направена от инж. Румяна Нейчева по методите „Метод на вещната стойност“ и „Метод на приходната стойност“.

Други имоти, придобити от дружеството

През 2006 г. дружеството е сключило сделки на придобиване и последваща продажба на недвижими имоти, представляващи урегулирани поземлени имоти (дворни места) в границите на село Топола, община Каварна, с обща площ от 106 290 кв. м. Цената на придобитите недвижими имоти съгласно *Нотариален*

акт за продажба на недвижим имот с № 011, том V, рег. № 1823, дело № 254 от 2006 г., и *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот с № 012, том V, рег. № 1824, дело № 255 от 2006 г., е 7 745 000 лева. През м. май и юни 2006 г. придобитите имоти са продадени за общата сума от 25 985 646,34 лева, съгласно *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот № 027, том VI, рег. № 2615, дело № 425 от 2006 г., *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот № 088, том V, рег. № 2124, дело № 319 от 2006 г. и *Нотариален акт* за продажба на недвижим имот № 089, том V, рег. № 2125, дело № 320 от 2006 г.

През 2007 г. дружеството е придобило следните имоти:

5. С. Тополи ПИ № 023011 – 3 599 кв. м. земеделска земя, трета категория.

Дата на огледа 19.02.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е покупка;

Лицензираният оценител, извършил оценката е Десислав Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г.

Описание:

Поземлен имот № 023011 по плана на с. Тополи, община Варна, обл. Варна с площ от 3,599дка.

СТЕПЕН НА РАЗВИТИЕ НА ИМОТА: земя в селищно образувание до селище от VIII функционален тип;

ВИД НА ТЕРЕНА: Равнинен;

СТЕПЕН НА РАЗВИТИЕ НА ИНЖ. ИНФРАСТРУКТУРА: Около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация, път с трайна настилка, които са в добро състояние;

СТЕПЕН НА ТРАНСПОРТНА ДОСТЪПНОСТ: Разстояние до спирка за масов пътнически транспорт над 800 м., при честота на движение на транспортните средства по-голяма от 60 мин. В едната посока;

ЕКОЛОГИЧНА ОБСТАНОВКА: Нормална;

ЗАСТРОЕНОСТ ОКОЛО ИМОТА: Околното застрояване ще е жилищно строителство

ПРИВЛЕКАТЕЛНОСТ НА ИМОТА: Много добра.

МЕТОДИ НА ОЦЕНКА

При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил методите:

1. Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на дохода, реализиран от ползване на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба)

2. Метод на пазарните аналози – методът се базира на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическото състояние към момента на оценката, строителни недостатъци, изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	Пазарна стойност Лв.
Инвестиционен метод	246 366,13
Метод на пазарните аналози	264 656,88
Справедлива пазарна стойност:	246 366,13 лв.

б. Поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, Централна градска част, с административен адрес ул. Цанко Дюстабанов 63, ПИ 738

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в гр. Пловдив и съставлява ПИ 738 от св. 168/нов, (281 – стар) по ЦГЧ, ул. „Цанко Дюстабанов”

Имота е с обща застроена и незастроена площ – 1730 кв.м.

Имота се намира в регулацията на град Пловдив, ЦГЧ и представлява застроено и незастроено дворно място ситуирано в района на „Автогара-Юг” в гр. Пловдив.

Парцела е с лице към две улици с трайна настилка.

Сградите са построени в периода от 1930 до 1938 год. и са описани в акта за собственост.

Описание на обекта

На територията на обекта са ситуирани следните сгради

А) триетажна с изба масивна сграда

Масивна изпълнена от стоманобетонена носеща конструкция, тухлени стени, стоманобетонена покривна носеща конструкция покрита с керемиди.

Сградата съдържа – три етажа с по две помещения и избен етаж

Застроена площ – 825,0 кв. м.

Разгърнатата застроена площ / 3 300 кв.м

Застроен обем – 13 100 куб.м.

Б) Масивна едноетажна сграда с площ 42 кв.м. – масивна сграда изпълнена от тухлени стени, дървена покрива конструкция покрита с керемиди.

В) Масивна едноетажна сграда с площ 32 кв.м. – масивна сграда изпълнена от тухлени стени, дървена покрива конструкция покрита с керемиди.

Г) Полумасивна сграда с площ 62 кв.м. – масивна сграда изпълнена от тухлени стени, дървена покрива конструкция покрита с керемиди.

Д) Масивна сграда с площ 152 кв.м. – масивна сграда изпълнена от тухлени стени, дървена покрива конструкция покрита с керемиди.

Ефективна дата на оценката: 30.06.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота с цел закупуване.

Лицензираният оценител, извършил оценката, е ЕТ „Лира БТ-Лиляна Терзиева”, гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител” № 60, ет. 3, ап. 15 - инж. Лиляна Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща

лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Метод на възстановителната (вещна) стойност
 Метод на пазарните сравнения
 Метод на приходната стойност
 Метод на ликвидационната стойност

Заключение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност EURO	Теглови коэффициент	Претеглена стойност EURO
Метод на възстановителната стойност	1 305 200	0,1	130 520
Метод на пазарните сравнения	2 047 400	0,8	1 637 920
Метод на приходната стойност	1 472 600	0,1	147 260
ОБЩА СТОЙНОСТ			1 915 700
КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ КРЪГЛО			
В това число Земя . 694 000 EURO			1 916 000

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 3 757 300 ЛВ.

Оценка по метода „Ликвидационна стойност“ е равна на 1 532 800 евро.

Лицензиран оценител: инж. Лиляна Терзиева

7. УПИ II за имот 625 гр. Пловдив – обект „ДВОРНО МЯСТО В ЕДНО С МАСИВНИ СГРАДИ”, намиращ се в гр. Пловдив, ул. „Константин Величков” № 95.

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в гр. Пловдив, бул. „Константин Величков” №95.

Имота граничи с шосето с направление гад Пловдив – град Асеновград

Имота е с площ по документи 25 755 кв.м.

В имота са построени сгради, които са предназначени за проиводствени, складови и административни дейности.

Зоната е отредена за промишлени дейности, съгласно действащият регулационен план на град Пловдив.

Обекта е предмет на оценка представлява бивша производствена база” Терем” ЕАД, в обекта са построени производствени и административни сгради, които са обслужвали административната и стопанска дейност на предприятието. Сградите са построени по одобрен генерално-застроителен план и оформят много добра производствена площадка

Описание на обекта

На територията на обекта са ситуирани следните сгради

- Сграда – нестандартно оборудване – ЗП - 153,00кв.м., год. на строителство 1952
- Сграда караулно – ЗП-286,00кв.м., год. на строителство 1945
- Производствен асграда – ЗП - 316,00кв.м., год. на строителство 1945
- Сграда – склад запасни части – ЗП - 266,00кв.м., год. на строителство 1945
- Слад ВВС – ЗП - 307,00кв.м., год. на строителство 1976
- Административна сграда – ЗП - 149,00кв.м., год. на строителство 1966
- Барака ПУЦ 1 – ЗП - 151,00кв.м., год. на строителство 1975
- Барака ПУЦ 2 – ЗП - 151,00кв.м., год. на строителство 1975
- Сграда – нестандартно оборудване – ЗП - 229,00кв.м., год. на строителство 1979
- Административна сграда – личен състав - ЗП - 65,00кв.м., год. на строителство 1989
- Хангар МиИО – ЗП - 3466,00кв.м., год. на строителство 1935
- Склад 105 ОБ. Материали – ЗП – 305.00 кв.м., год. на строителство 1989
- Метално хале 105 – ЗП - 752,00кв.м., год. на строителство 1989
- Заготвителна – ЗП - 389,00кв.м., год. на строителство 1988
- Сграда за помпа /Помпена станция/ – ЗП - 13,00кв.м., год. на строителство 1959
- Трафопост – ЗП - 131,00кв.м., год. на строителство 1981
- Сграда – Работно помещение – ЗП - 201,00кв.м., год. на строителство 1972

Общо физическо състояние на конструкциите – добро
Овехтяване, повреди и недостатъци – 55% до 85%

Ефективна дата на оценката: 30.03.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота с цел завеждане в баланса.

Лицензираният оценител, извършил оценката, е ЕТ „Лира БТ-Лиляна Терзиева", гр. Пловдив, бул. „Цар Борис III Обединител" № 60, ет. 3, ап. 15 - инж. Лиляна Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Метод на възстановителната (вещна) стойност -
Метод на пазарна оценка – сравними продажби
Метод на приходната стойност
Метод на ликвидационната стойност

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Претеглена стойност лева
Метод на възстановителната стойност	6 172 300
Метод на пазарните сравнения	5 672 000
Ликвидационна стойност	4 821 147 260 000

КРАЙНА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 5 672 000ЛВ.
Лицензиран оценител: инж. Лиляна Терзиева

8. С. Видно ПИ № 022038

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 15,833 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване це е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето й.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базира на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заключение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	5 940	0,4	2 376
Метод на пазарните аналози	6 595,34	0,6	3 957,20
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		6 333,20

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 6 333,20 ЛВ.

9. С. Видно ПИ № 026017Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 11,500 дка. Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние. Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока. Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доходо, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базира на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	4 310	0,4	1 724	
Метод на пазарните аналози	4 793,33	0,6	2 876	
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		4 600	

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 4 600 ЛВ.

10. С. Видно ПИ № 013039Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 10,180 дка. Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел.

захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	3 820	0,4	1 528	
Метод на пазарните аналози	4 240	0,6	2 544	
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		4 072	

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 4 072 ЛВ.

11. С. Видно ПИ № 037052

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 10,080 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	3 780	0,4	1 512	
Метод на пазарните аналози	4 200	0,6	2 520	
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		4 032	

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 4 032 ЛВ.

12. С. Видно ПИ № 037053

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуванието селище от VIII функционален тип с площ 10,080 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на

оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заключение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	3 780	0,4	1 512	
Метод на пазарните аналози	4 200	0,6	2 520	
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		4 032	

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 4 032 ЛВ.

13. С. Хаджи Димитър ПИ № 023102 (продаден)

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Хаджи Димитър, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 67 400 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около

имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	25 270,00	0,4	10 108
Метод на пазарните аналози	28 086,66	0,6	16 852
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			26 960

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 16 000 ЛВ.

14. С. Хаджи Димитър ПИ № 013005

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Хаджи Димитър, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуванието селище от VIII функционален тип с площ 40,000 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	15 000	0,4	6 000

Метод на пазарните аналози	16 666,67	0,6	10 000
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			16 000

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 16 000 ЛВ.

15. С. Хаджи Димитър ПИ № 020042

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Хаджи Димитър, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 19,649 дка. Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние. Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока. Околното застрояване це е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето й.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доходо, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базира на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	7 370,00	0,4	2 948
Метод на пазарните аналози	8 168,00	0,6	4 901
СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ			7 849

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 7 849 ЛВ.

16. С. Хаджи Димитър ПИ № 012043

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Хаджи Димитър, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 14,245 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	5 340,00	0,4	2 136
Метод на пазарните аналози	5 936,67	0,6	3 562
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА		5 698

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 5 698 ЛВ.

17. С. Раковски, ПИ № 012008

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Раковски, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуваниедо селище от VIII функционален тип с площ 16 402 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов,

притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заключение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	6 150,00	0,4	2 460
Метод на пазарните аналози	6 834,67	0,6	4 101
СПРАВЕДЛИВА	ПАЗАРНА		6 560,80
СТОЙНОСТ			

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 6 560,80 ЛВ.

18. С. Селце ПИ № 019064

Обобщено описание на района

Недвижимият имот се намира в с. Селце, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуванието селище от VIII функционален тип с площ 19 950 дка.

Терена е равнинен и около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация и път с трайна настилка, които са в добро състояние.

Разстоянието до спирка за масов пътнически транспорт е над 800 м., при честота на транспортните средства по-голяма от 60 мин. в едната посока.

Околното застрояване ще е жилищно строителство.

Ефективна дата на оценката: 14.11.2007 г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца от датата на изготвянето ѝ.

Целта на оценката е да се определи справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката е инж. Д. Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяване:

Инвестиционен метод – метода се основава на принципа, че годишните стойности на доход, реализиран от ползването на конкретния имот са свързани с неговата капитална стойност, т.е. определена сума се заплаща към момента на оценката в замяна на бъдещи приходи, имащи парично изражение (бъдещи наеми или капитална стойност от евентуална бъдеща продажба).

Метод на пазарните аналози – метода е базиран на информация за действително извършени сделки или оферти за продажба на имоти с характеристики близки до тези на оценявания имот, като местоположение, фактическо състояние към момента на оценката, строителни недостатъци изграденост и състояние на инженерната инфраструктура, застроеност около имота, възможност за бъдещо развитие и др.

Заклучение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коефициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	7 480,00	0,4	2 992
Метод на пазарните аналози	8 313,00	0,6	4 988
СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ	ПАЗАРНА СТОЙНОСТ		7 980

СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ИМОТА - 7 980 ЛВ.

19. Урегулиран поземлен имот IV (четвърти) в квартал 738^A, по плана на гр. София, р-н “Оборище”, ГГЦ Зона Г-13

Обект на оценката

Урегулиран поземлен имот IV (четвърти) в квартал 738^A, по плана на гр. София, р-н “Оборище”, „ГГЦ-Зона Г-13”, бул. „Дондуков” №94.

В населеното муст ое изградена необходимата инженерна инфраструктура и улична мрежа.

В екологично отношение имотът не е обременен с наличието на промишлени замърсители

В случая е прието средноетажно застрояване, разгърнатата застроена площ зависи от големината на парцела.

В себестойността на строителството е включена цената на строителните материали, допълнителни разходи, доставно-складови разходи.

Основни параметри на терена по ЦРП

Площ на парцела – F= 1000.00 м²

РЗП – 5400.00 м²

Етажност на застрояване – 9ет.

Дата на оценката: 15 декември 2007г.

Валидност на оценката: шест месеца от датата на изготвяне

Цел на оценката: Определяне на справедлива пазарна стойност на имота.

Лицензираният оценител, извършил оценката, е инж. Румяна Нейчева, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 5 948/23.07.1997 г. Преди извършване на оценката оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Методология на оценяването:

1. Метод на вещната стойност с отчитане на пазарните условия

Стойността на правото на строеж се определя като процент от общата пазарна стойност на възможната реализация върху терена. Този процент е определен по брокерска информация за съответния район и е проверен по метода на швейцарския експерт Негели, актуализиран за условията на България. Той зависи от редица фактори, като местонахождение, интензивност на използване, транспортна обезпеченост, вид на сградите, възможности за реализиране на приходи, проявени инвеститорски интереси и други.

2. Метод на приходната стойност

За определяне на страведливата стойност на правото на строеж по приходния метод е използвана англосаксонската методика. Очакваните бъдещи доходи от оценявания терен са формирани на база приходи от наем на подобни обекти в района, към датата на оценяване, като са отчетени качествата и местоположението на оценявания имот. В очакваните разходи при този метод са включени разходи, свързани със стопанисването на имота: данък сгради, такса смет, застраховки, текущи разходи за ремонт.

МЕТОД НА ОЦЕНЯВАНЕ	Пазарна стойност Евро	Пазарна стойност лева	Тежестни коефициенти
Метод на вещната стойност	1 082 592	2 117 366	50%
Метод на приходната стойност	1 068 081	2 088 985	50%
Крайна стойност на имота:	2 150 673	4 206 351	

Актуална стойност на имота

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 15.02.2008 г., е 4 226 435 лева. Последващата оценка е направена от инж. Румяна Нейчева по методите „Метод на вещната стойност“ и „Метод на приходната стойност“.

Към датата на проспекта няма неплатени наеми, лизингови и арендни вноски, тъй като дружеството няма сключени договори за наем, лизинг и аренда.

Придобити имоти през 2008 г. до датата на Регистрационния документ

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не е придобивало имоти през горепосочения период.

Информация относно главните бъдещи инвестиции на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, за които управителните му органи вече са поели твърди ангажименти

Блек Сий инвестмънт АДСИЦ е взело решение за продажба на купувача „ВЕКТА“ ООД на следните недвижими имоти:

1.1. УПИ – II /две/ за имот №625 /шестотин двадесет и пет/ отреден за „бензиностанция и газостанция“, находящ се в гр. Пловдив, р-н „Централен“, ЖК „Тракия“-II част, с административен адрес бул „Константин Величков“ №95/деветдест и пет/, с площ от 1440/хиляда четиристотин и четиридесет квадратни метра/ кв.м.,

1.2. Поземлен имот №626 /шестотин двадесет и шест/, находящ се в гр. Пловдив, р-н „Централен“, ЖК „Тракия“-II част, с административен адрес бул „Константин Величков“ № 95/деветдесет и пет/, с площ от 557/петстотин петдесет и седем квадратни метра/кв.м., Имотите се продават за сумата от 700 000 Евро.

Управителните органи на Дружеството са в процес на водене на преговори за придобиване на следните имоти:

- имот находящ се в централната градска част на град Пловдив, подходящ за сграда с обществено предназначение
- имот находящ се в централната градска част на град Варна, подходящ за сграда с обществено предназначение
- имот находящ се в централната градска част на град Варна,подходящ за сграда с жилищно и обществено предназначение
- поземлен имот в град Варна подходящ за изграждане на производствена и

търговска дейност;

- поземлен имот подходящ за изграждане на ваканционно селище;

- поземлен имот в град Варна подходящ за изграждане на производствена и търговска дейност;

- поземлен имот подходящ за изграждане на ваканционно селище;

За гореописаните имоти управителните органи на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ не са поели твърди ангажименти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Основна дейност

Предметът на дейност на дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг и/или продажбата им и включва следните видове операции и сделки през отчетния период: придобиване на недвижими имоти с цел продажба, продажба и подобрения на част от тях.

От датата на учредяването си до настоящия момент, Дружеството се е разпореждало с активи – придобиване право на собственост и продажба на недвижимите имоти описани по-горе в Регистрационния документ.

В съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението на Учредителното събрание, след като получи лиценз от КФН, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ увеличи своя капитал от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез първично публично предлагане на акции.

Приходите от оперативна дейност са формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството, са разгледани по-подробно в раздела "Рискови фактори".

Главни пазари

Целевите пазарни сегменти, към които Дружеството се е насочило са:

Парцели. При инвестирането в този вид имоти 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 е предвидено да 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 са насочени в посока изграждане на селища, отговарящи на горните условия. Този тип имоти се предвижда да 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 е предвидено да 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 е изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите следва да 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 се предвижда да формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти. Дружеството е съсредоточило 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 придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в регулация. На по-късен 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.

Приходите от оперативна дейност на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ са формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба.

	<u>31.12.2006</u>	<u>31.12.2007</u>
		<i>хил. лв.</i>
Нетни приходи от дейността	27 166	11 310
Нетна печалба/загуба от дейността	19 317	5 256

Дейността на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не е повлияна от изключителни фактори.

Информация за степента, в която Емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални или финансови договори или от нови производствени процеси

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти получило лиценз за извършване на дейност като такова с Решение № 314 - ДСИЦ от 27 април 2006 г., на Комисията за финансов надзор.

ЗДСИЦ определя случаите в които Комисията за финансов надзор може да отнеме издадения лиценз, а именно ако дружеството със специална инвестиционна цел:

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

След влизане в сила на решението за отнемане на лиценза Комисията за финансов надзор незабавно отправя искане до съответния окръжен съд за образуване на производство за ликвидация на дружеството със специална инвестиционна цел и предприема необходимите мерки за уведомяване на обществеността. (чл. 16 от ЗДСИЦ)

С оглед на факта, че дейността на Дружеството включва инвестиции в недвижими имоти, в т.ч. изграждане и въвеждане в експлоатация на такива, следва да се има предвид, че реализацията на проектите зависи от получаването на съответните разрешителни и удостоверения за строеж, въвеждане в експлоатация и др. подобни. Обслужващите дружества или техните подизпълнители, изпълняващи строителни и монтажни работи, следва да са вписани в Централния професионален регистър на строителя, съгласно чл. 3, ал. 2 на Закона за камарата на строителите.

Дейността на Дружеството не зависи от други лицензи, патенти, индустриални или финансови договори или от нови производствени процеси.

Данни за конкурентоспособността на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ и основания за приетите твърдения

Дружеството функционира в силно конкурентна среда, имайки предвид развитието на сектора недвижими имоти през последните няколко години и постоянно нарастващия брой участници на пазара.

Съпоставими като бизнес-структура и преки конкуренти на Дружеството са всички дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, които към 30.09.2007 г. са 54 с общо активи от 1 004 млн. лв. (данните са от отчета на Комисията за финансов надзор за небанковия финансов сектор през третото тримесечие на 2007 г.).

С оглед широкия спектър от инвестиционни проекти на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, може да се приеме, че всички предприемачи и инвеститори в недвижими имоти също са негови конкуренти, доколкото се стремят към реализация на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата от тях.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментираност, 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. По оценка на

Съвета на директорите „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял е не повече от 1-2 % на база общите приходи на всички участници в сектора.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не е част от икономическа група и не притежава дъщерни дружества.

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 от 06.04.2006 г., 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.

Обслужващо дружество

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 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 БУАСТАТ 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.

Съдружници в дружеството са Стефан Папалезов и Антоанета Касабова.

Подробна информация относно образоването и относимия професионален опит

на Стефан Папалезов, виж. т. „Членове на Съвета на директорите“ от настоящия Регистрационен документ.

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.

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 сключения договор, следва да бъде договорено допълнително възнаграждение с анекс към договора.

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 1 000 (хиляда) лева за 2006 г. и 1900 за 2007г.

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. След изтичането на договора последният е автоматично продължен за още една година в съответствие с клаузите на сключения договор.

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 е превъзложило 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 ангажирало:

- > **„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 Триадица, ж.к. "Стрелбище", бул. "П.Ю.Тодоров", бл. 5, вх. Б, Интернет страница: 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.

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

"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

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Одитор, проверил и заверил ГФО на Дружеството за 2006 г., е Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г., избрана на извънредното ОС на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ от м. юли 2006 г.

На ОСА на Дружеството, проведено на 11.07.2007 г., е избрано същото лице да провери и завери ГФО на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ за 2007 г.

Оценители на Дружеството, изготвили оценките на придобитите през 2006 г. недвижими имоти, са:

- Инж. Десислав Костов, притежаващ лиценз от Агенцията за приватизация

за оценка на недвижими имоти № 9 462/14.05.2001 г.

- Инж. Лиляна Терзиева, лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация № 509/05.04.1993 г.
- Инж. Румяна Нейчева, притежаваща лиценз от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти № 5 948/23.07.1997 г.

НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ОБОРУДВАНЕ

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на имотите, машините и съоръженията в размер на 500 (петстотин) лева.

През 2006 година са придобити два автомобила, и ръководството счита че няма основания за обезценка.

Към 31.12.2007 година е новопридобит един автомобил.

Към 31.12.2007 година няма учредени тежести (залози) върху имотите, машините и съоръженията на дружеството.

Показател	31.12.2006 BGN `000	31.12.2007 BGN `000
Отчетна стойност в началото на периода		159
Постъпили през периода	159	12
Салдо в края на периода	159	171
Натрупана амортизация		14
Начислена амортизация през периода	14	50
Салдо в края на периода	14	64
Балансова стойност	145	107

Материални запаси

Вид материален запас	31.12.2006 BGN `000	31.12.2007 BGN `000
Имоти, придобити с цел продажба	10 397	10 907
Разходи за подобрения на имоти, придобити с цел продажба	368	5 305
Общо:	10 765	16 212

Имотите, придобити с цел продажба включват земи и сгради, а разходите за подобрения включват разходи за проучване, проектиране, СМР и материални запаси за част от имотите.

Имотите, придобити с цел продажба са представени в баланса по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

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

Няма екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ.

Описание на основните сезонни дейности

Дейността на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ няма сезонен характер.

Описание на суровините и материалите от съществено значение за дейността, тяхната наличност и дали цената им е променлива

Предвид предмета на дейност описан в т. „Основна дейност“ от настоящия

Регистрационен документ не може да се говори за суровини и материали, които да имат съществено значение за дейността на Дружеството.

ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

	31.12.2007 BGN'000	31.12.2006 BGN'000
Нетни приходи от дейността	11 310	25 985
Разходи за материали	1 466	
Разходи за външни услуги	3 307	29
Разходи за персонала	33	19
Разходи за амортизации	50	14
Отчетна стойност на продадените имоти, придобити с цел продажба	5 952	7 920
Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство	-4 680	
Други оперативни разходи	63	48
Печалба от дейността	5 119	17 955
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба		1 181
Финансови приходи/(разходи) нетно	137	181
Печалба	5 256	19 317
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения	108	145
Обща сума на нетекущите активи	108	145
Текущи активи		
Имоти, придобити с цел продажба	16 212	10 765
Вземания	1 251	604
Парични средства	1 210	8 962
Обща сума на текущите активи	18 673	20 331
ОБЩО АКТИВИ	18 781	20 476
КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Капитал и резерви		
Регистриран капитал	650	650
Резерви	488	488
Финансов резултат от предходен период	2 982	
Финансов резултат от текущия период	5 256	19 317
Обща сума на капитал и резерви	9 376	20 455
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	9 405	19
Задължения към персонала и осигурителни институции		2
Обща сума на текущите пасиви	9 405	21

ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ

18 781

20 476

За 2006г. Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ е реализирало печалба в размер на 19 317 хил. лв. или 29,72 лв. на акция.

Приходите от оперативна дейност са формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба.

През 2006 г. дружеството е сключило сделки на придобиване и последваща продажба на недвижими имоти, представляващи урегулирани поземлени имоти (дворни места) в границите на село Топола, община Каварна, с обща площ от 106 290 кв. м. Цената на придобитите недвижими имоти (отчетна стойност) е 7 920 хил. лева. През м. май и юни 2006 г. придобитите имоти са продадени за сумата от 25 985 хил. лева.

Нетните приходи от дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ за 2006г., са в размер на 27 166 хил. лева. Финансовият резултат (печалба) за 2006г. е 19 317 хил. лева.

През 2007 г. Дружеството е осъществило продажба на следните имоти:

- Недвижим имот ПИ № 624 с площ от 1 955 кв. м., и недвижим имот ПИ № 625, с площ от 25 754 кв. м., находящи се в гр. Пловдив, ул. „Константин Величков”, № 95, общо съставляващи бивш поземлен имот № 621.
- С. Хаджи Димитър ПИ № 023102
- С. Видно ПИ № 022038
- Трафопост в УПИ III - 740

В резултат на продажбите нетните приходи от дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ са в размер на 11 310 хил. лв. Финансовият резултат (печалба) към 31.12.2007г. е 5 256 хил. лв.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

До момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ дружеството не е ползвало външно финансиране. Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното увеличение на капитала и премийният резерв от емисия на акции в размер на е 488 хил. лв. Приходите от оперативна дейност формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

За финансиране на бъдещи проекти Дружеството може да използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране може да бъде под формата на банкови кредити и/или 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 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.

ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	13.12.2007	31.12.2006
Оперативна дейност		
Парични постъпления от контрагенти	32 073	26 735
Плащания на контрагенти	-23 120	-18 504
Парични потоци свързани с персонала	-33	- 17
Получени / платени лихви, комисионни	137	181
Други парични потоци от оперативна дейност	-16 797	- 412
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-7 740	7 983
Инвестиционна дейност		
Закупуване на имоти, машини и съжръжения	-12	- 159
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-12	-159
Финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции		1 138
Нетен паричен поток от финансова дейност		1 138
Парични средства в началото на периода	8 962	
Нетно увеличение / (намаление) на паричните средства	-7 752	8 962
Парични средства към 31 декември	1 210	8 962

Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

„Блек Сий Инвестмън“ АДСИЦ финансира дейността си със собствени средства. Към датата на Проспекта Дружеството няма нетекущи пасиви.

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

Не съществуват ограничения върху ползването на капиталови ресурси различни от разпоредбите на ЗДСИЦ, а именно:

Дружеството със специална инвестиционна цел не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми.

Дружеството със специална инвестиционна цел може да:

1. емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
2. взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
3. взема банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. (чл. 21 от ЗДСИЦ)

Информация, относеща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите - главни бъдещи инвестиции, за които са поети ангажименти и за запланирани значителни ДМА

На този етап Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени средства. Получените средства от увеличението на капитала ще спомогне за разширяване на по-нататъшната диверсификация на портфейла на Дружеството. Основният стремеж ще бъде свързан с инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не извършва научноизследователска и развойна дейност.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

Макроикономическа рамка

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.¹

Според доклада на Центъра за икономическо развитие за икономиката на България през м. Октомври, очакванията за относително високи темпове на общ икономически растеж за 2007 година се запазват, предвид добрите резултати от първото полугодие и конюнктурните индикатори, регистриращи запазване на рекордно високи нива на общия показател за бизнес климата в икономиката, възходящ тренд на бизнес климата в услугите и висок растеж на промишленото производство.

До септември 2007 г. общият показател на бизнес климата в икономиката продължава да се задържа с около 30 процентни пункта над дългосрочната си стойност. От август обаче се наблюдава вече по-съществено намаляване на иначе рекордно високите нива на бизнес климата, регистрирани от юли на м.г. насам в бизнес анкетите на НСИ. Въпреки това и в четирите наблюдавани отраслови сектора нивата на бизнес климата продължават устойчиво да превишават нивата спрямо година назад. Акцент през третото тримесечие е динамиката в услугите, чийто тренд на бизнес климата остава възходящ.

Високата икономическа активност от края на 2006 година се запазва на устойчиво високи нива през деветте месеца на 2007 година с индикации за известно забавяне през третото тримесечие. Очаква се леко забавяне на общия икономически растеж за третото тримесечие на около 6.5 на сто, около 6.4 се очаква да бъде и растежът за цялата 2007 година (при 6.7 на сто за третото тримесечие на м.г. и 6.1 на сто за цялата 2006 година). Задържането на динамиката в бизнес климата и влошаването на доверието на потребителите са основание за очакване забавяне на общия икономически растеж на годишна база през третото в сравнение с предходното тримесечие.

В основата на очакванията ни за динамиката на общия икономически растеж до края на годината са наличните към момента резултати за динамиката на компонентите на БВП от страна на производството и на търсенето за **първата половина на 2007 година**. Реалният растеж на БВП продължава да се ускорява

¹ Икономиката на България към края на третото тримесечие на 2007 година. Център за икономическо развитие.

спрямо растежа година назад и за полугодieto е 6.4 на сто при 6.0 на сто за същия период на м.г. и 6.6 на сто за второто тримесечие при 6.4 на сто за съответното тримесечие на 2006 година. От страна на предлагането растежът за първото полугодие на 2007 година в сравнение с растежа година назад е формиран при по-малък спад на добавената стойност в аграрния сектор и ускорен растеж в промишлеността и услугите. От страна на търсенето динамиката на БВП се определя от високите темпове, с които продължава да расте вътрешното търсене. Рекордно висок темп на годишна база в сравнение с темпа за съответните периоди от 2001 година насам продължава да се регистрира при инвестициите (29.6 на сто). Висок остава и растежът на индивидуалното потребление на домакинствата (6.8 на сто). На фона на добрите данни за икономическия растеж за полугодieto трябва да се отбележи, че през второто тримесечие се наблюдава възстановяване на растежа на производителността в икономиката на годишна база, за разлика от наблюдаваната преди това тенденция на намаляване на растежа и дори на спад на производителността на труда в предходните две тримесечия.

През първото полугодие на 2007 година **добавената стойност в икономиката расте ускорено** (с 8.2 на сто при 6.1 на сто за същия период на м.г.). Растежът на добавената стойност на *сектор индустрия* се ускорява на 9.1 на сто, вече надхвърля растежа в услугите (8.8 на сто) и е най-високият растеж в индустрията за съответните първи полугодия от 1999 година насам. В този сектор най-бързо през второто тримесечие се развива преработващата промишленост, чиято добавената стойност е нараснала реално с 15 на сто (при 14.5 на сто за първото тримесечие). Леко се забавя ръстът в строителството (11.6 на сто при 15.5 на сто за предходното тримесечие).

От страна на **търсенето** в икономиката растежът на БВП с 6.4 на сто за първото полугодие на 2007 година е формиран от нараснал принос на вътрешното търсене, който възлиза на 14 процентни пункта и влошаващ се размер на отрицателния принос на външната търговия със стоки и услуги (7.5 процентни пункта). Нарастването на приноса на вътрешното търсене в растежа на БВП е свързано с почти **двойно нарастване на приноса на инвестициите** в основен капитал (който от 3.7 през първото полугодие на м.г. става 7.3 процентни пункта сега) и задържане на приноса на индивидуалното потребление, намалява значително приносът на изменението на запасите, приносът на колективното потребление остава отрицателен и размерът му е без промяна. Влошаването на размера на отрицателния нетен принос на търговията със стоки и услуги се дължи на износа, чийто положителен принос намалява повече (от 6.8 на едва 2.7 процентни пункта) отколкото намаляването на отрицателния принос на вноса на стоки и услуги (от 12.4 на 10.2 процентни пункта). Реалният **растеж на инвестициите в основен капитал** през първото полугодие достигна 29.6 на сто при 16.5 на сто за съответния период на м.г. През второто тримесечие обаче нарастването е вече с около десет процентни пункта по-ниско в сравнение с първото тримесечие (съответно 35.9 и 24.7 на сто за първото и второто тримесечие).

Последните налични резултати за платежния баланс на страната с останалия свят са за осемте месеца на 2007 година. **Дефицитът по текущата сметка** нараства на годишна база от 7.5 на 12 на сто от годишния БВП. Над 96 на сто от влошаването на дефицита на текущата сметка (с 1312 млн. евро) се формира от нарастването на дефицита по търговското салдо, както и от намаляването на положителните салда по текущите трансфери и по нетния доход. Благоприятен е приносът само на салдото по услугите, което за разглеждания период е положително и нараства с 277 млн. евро.

Увеличаващият се **дефицит на търговския баланс** (над 5 млрд. евро CIF/FOB за периода януари-август 2007 г.) е един от основните рискове в макроикономическата ситуация. Продължава тенденцията на изпреварващо нарастване на вноса в сравнение с износа. Част от това нарастване е свързано с увеличеното вътрешно потребителско търсене и улесненото кредитиране, но по-

голямата част е резултат от разширяващата се производствена база и притока на преки чуждестранни инвестиции. Промените в стоковата структура на експорта се дължат както на по-високите цени на суровините на международния пазар, така и на устойчивото нарастване на дела на потребителските и инвестиционните стоки в общия износ. Последните две групи стоки регистрират най-голямо нарастване и при вноса. Динамиката му е свързана с високите темпове на икономически растеж, увеличаващите се доходи, притока на чужди капитали и растящата инвестиционна активност. Особено активна е търговията с Европейския съюз (62 на сто от износа и 58 на сто от вноса), но колкото и да е естествено това нарастване на вътрешнообщностната търговия в условията на членство в ЕС, то крие определен риск за икономиката на страната при евентуално забавяне на икономическия растеж в Общността.

Преките **чуждестранни инвестиции**, влезли в страната за осемте месеца на годината (3.4 млрд. евро), са с 22 на сто повече от същия период на 2006 година. Очаква се този темп да се запази до края на годината и общият годишен обем на чуждите инвестиции да надхвърли 5 млрд. евро. Важно е да се отбележи, че делът на ПЧИ в недвижими имоти (35 на сто) надвишава този в производството (25 на сто) и финансовото посредничество (20 на сто). Това разпределение има индиректно въздействие върху увеличаващия се дефицит по текущата сметка. Независимо от опасенията, че глобалната кредитна криза ще засегне именно сектора на недвижимите имоти и свързаните с него строителство, туризъм и финансови услуги, интересът към този сектор се запазва, тъй като се смята, че капацитетът за получаване на добра възвръщаемост не е изчерпан. Сравнително изгодното съотношение между риска и възвръщаемостта на инвестициите в страната ще продължи да поддържа нейната атрактивност. Условие за задържане равнището на чуждестранните инвестиции ще бъде провеждането на спешна реформа в публичния сектор.

За деветте месеца от началото на 2007 година **инфлацията** в страната (т.е. поскъпването на потребителските стоки и услуги, *измерено с националния ИПЦ*) е 8.9 на сто спрямо декември м.г. (при 2.5 на сто натрупана инфлация за същия период на 2006 година). В резултат на сравнително рязкото покачване на общото равнище на потребителските цени, регистрирано през юли, август и септември, инфлацията на годишна база се удвои и от 5.6 на сто за юни спрямо същия месец на м.г. достигна 13.1 на сто за септември спрямо септември м.г. (при 5.6 на сто за септември 2006 г. спрямо септември 2005 г.). Основна причина за покачването на общата инфлация през летните месеци беше необичайното поскъпване на хранителните стоки (съответно с 4.8 на сто през юли, 7.3 на сто през август и 2.1 на сто през септември), настъпило под влияние на неблагоприятна вътрешна и външна пазарна среда. За деветте месеца от началото на годината най-значителен принос в общото изменение на цените на потребителските стоки и услуги имат хранителните стоки, които са поскъпнали с 14.9 на сто през септември спрямо декември м.г. и допринасят с 5.4 процентни пункта за размера на общата натрупана инфлация от 8.9 на сто. За цялата 2007 година (декември спрямо декември м.г.) очакваме инфлацията да достигне 12 на сто (при 6.5 на сто за цялата предходна година).

За период от една година (от август 2006 г. до август 2007 г.) равнището на *общите цени на производител в промишлеността* се е увеличило с 8.1 на сто, а на цените за вътрешния пазар – с 9 на сто. Това показва известен спекулативен натиск върху цените на вътрешния пазар от производители и търговци. Спрямо година назад най-значително са се повишили цените в хранително-вкусовата промишленост (съответно общото изменение е 19.2 на сто, а това на вътрешния пазар – 20.7 на сто), следват енергийните отрасли и металургията.

Икономическа политика

Стимулирането на инвестициите в страната продължава да бъде приоритет. От 1

септември влязоха в сила промените в Закона за насърчаване на инвестициите. През септември правителството, макар и със закъснение, прие новия правилник за приложение на закона. Според него се запазва минималният праг от 40 млн. лв. за подкрепа на инвестиционните проекти. Инвеститорите се разделят в два класа – „А” и „Б”, като в първия попадат проекти за над 70 млн. лв., а във втория – за над 40 млн. лв.

Финансов сектор

Банкова система. Към края на третото тримесечие е налице ясно изразена тенденция на нарастване на паричното предлагане, като основните фактори за този процес са високият икономически растеж, нарастването на доходите на домакинствата и фирмите, както и притокът на външни капитали. Ускоряването на нарастването на депозитите при относително постоянните темпове на нарастване на парите извън банките е положителен индикатор по отношение на доверието в банковата система.

Наблюдава се нарастване във всички лихвени проценти, като основният фактор, който повлиява върху тази динамика, е нарастването на лихвените равнища на международните пазари и в частност в еврозоната. Може да се каже обаче, че деноминирани в чуждестранна валута кредити, в частност тези в евро, реагират по-чувствително на развитията на международните пазари. През последната година може да се говори за по-съществено нарастване при краткосрочните депозити, независимо от вида на валутата, докато при дългосрочните лихвени проценти се наблюдава относителна стабилност. При срочните депозити нарастването през последните месеци е по-изразено при тези, деноминирани в лева, докато при деноминирани в чуждестранна валута ускорението е по-плавно. Отчасти това може да се дължи на по-бавното нарастване на депозитите в лева и стремеж на банките за компенсирани с по-високи лихви.

Продължава растежът на банковата система вследствие на нарастването както на размера на привлечените средства, така и на капитала на банките. Наблюдава се нарастване в отпуснатите банкови кредити за частния сектор. Най-големият дял в кредитния портфейл на банките през август представляват кредитите, отпуснати на корпоративни клиенти, възлизащи на 50 на сто. Делът на кредитите за домакинствата е 28 на сто. Като цяло през последната година се наблюдава тенденция за намаляване на дела на лошите кредити, отпуснати на предприятията и домакинствата.

БНБ прие промени в Наредба № 21 за задължителните минимални резерви, които банките поддържат при БНБ, и от 1 септември 2007 г. задължителните минимални резерви, които банките поддържат при БНБ, нарастват от 8 на сто на 12 на сто от депозитната им база. Увеличението на минималните задължителни резерви цели успокояване на темповете на растеж на банковия кредит до умерени и устойчиви нива, които не създават риск за стабилността на банковата система. Според очакванията на БНБ, ефектът от тази мярка ще се прояви по два канала: чрез отнемане на ликвидност от банковата система и чрез увеличение на цената на ресурса на търговските банки, което ще повлияе върху търсенето на кредит. Друг очакван ефект от нарастването в задължителните резерви е, че съкращаването на темповете на растеж на банковия кредит до по-умерено равнище ще намали и натиска на силното вътрешно търсене върху платежния баланс на страната.

Продължава експанзията на лизинговия пазар. Вземанията по финансов лизинг представляват основна част от пазара, достигайки 97.5 на сто. Общият размер по финансов и оперативен лизинг нараства със 75.4 на сто на годишна база. През юли 2007 г. БНБ прие и “Основни принципи на лицензионната политика на БНБ”. Тяхната основна цел е ясно определяне на критериите за преценка на заявителите, желаещи да получат банков лиценз.

Капиталов пазар. Към края на деветмесечието търговията на местната борса се осъществява изключително динамично, като бе отбелязан едновременно сериозен

ръст както на цените на повечето регистрирани компании, респективно на пазарна капитализация на борсата, така и в броя сделки и регистрирани обороти. Доколкото второто тримесечие на 2007 година бе повод за оптимизъм, ръстът на цените през третото води до притеснения дали не е премината точката, след която всяка покупка би била неразумна. Оживлението през третото тримесечие има своето обяснение, а именно – масовото навлизане на инвеститори на пазара, което води до бързо нарастване на цените на финансовите инструменти и до повишения брой на сключените сделки. Този показател за тримесечието например е над два и половина пъти спрямо средния за миналата година, а в самия край на периода той бележи ръст от близо 4 пъти.

Оборотът на борсата от своя страна отбеляза също силен ръст, особено ако се вземе предвид и сделката, с която бе финализирано по-рано договореното прехвърляне на 90 на сто от капитала на най-голямото българско публично дружество – БТК АД. Дори да се елиминира от статистиката тази сделка, оборотът би реализирал двукратен ръст спрямо този от второто тримесечие на 2007 година. Пазарната капитализация също продължи възходящото си движение, като към края на септември достигна близо 28 млрд. лв., или около 54 на сто от БВП. Този ръст се дължи на повишаването на цените на повечето позиции, а не на повишаващата се представителност на борсата.

Следва да се отбележи обаче, че усилията на борсата по привличането на атрактивните емитенти към фондовия пазар определено дават резултат, подкрепен от извършените до момента публични предлагания и тези, очаквани от инвеститорите. Този ефект се засилва допълнително и от бурното възходящо движение на новостартиралите компании. Навлизането на нови емитенти е универсално средство за решаване на евентуален проблем с надценеността на българските публични дружества, доколкото би изравнило търсенето и предлагането на финансови инструменти.

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.

Приемането 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 6,5 - 7%. Според банкери от почти всички активни на пазара на ипотечните кредити банки агресивната експанзия в този сегмент ще продължи и през 2008 година.

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 стана член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица: Средни пазарни цени на жилища за четвъртото тримесечие на 2007 г. (лв/м²)

**СРЕДНИ ПАЗАРНИ ЦЕНИ НА ЖИЛИЩА
IV ТРИМЕСЕЧИЕ 2007 Г. ¹**

(ЛВ./КВ.М.)

Областни градове	Средни цени		Индекс
	III трим. 2007	IV трим. 2007	IV трим. 2007 III трим. 2007
ОБЩО	1 118.82	1 216.85	108.8
Благоевград	1 084.83	1 134.00	104.5
Бургас	1 483.00	1 606.33	108.3
Варна	1 753.33	1 940.83	110.7
Велико Търново	993.00	1 051.67	105.9
Видин	886.83	982.64	110.8
Враца	856.17	864.50	101.0
Габрово	774.33	852.50	110.1
Кърджали	726.33	777.00	107.0
Кюстендил	607.33	658.83	108.5
Ловеч	650.83	696.33	107.0
Монтана	777.33	811.50	104.4
Пазарджик	733.83	758.83	103.4
Перник	942.67	1 000.67	106.2
Плевен	1 053.50	1 110.67	105.4
Пловдив	1 162.17	1 256.50	108.1
Разград	770.83	812.00	105.3
Русе	1 302.50	1 496.83	114.9
Силистра	671.00	705.83	105.2
Сливен	852.00	897.67	105.4
Смолян	802.59	885.75	110.4
София- столица	1 904.83	2 112.00	110.9
София	491.90	582.67	118.5
Стара Загора	1 148.67	1 248.00	108.6
Добрич	745.50	799.17	107.2
Търговище	844.11	916.51	108.6
Хасково	966.83	995.17	102.9

Шумен	824.83	834.33	101.2
Ямбол	690.19	727.67	105.4

¹ Данните се отнасят за апартаменти в областните градове (изключени са апартаменти ново строителство).

Високата скорост, която набра пазарът на жилища в края на миналата година, вече започва да се забавя. Надценените предложения в процес на преговори между продавачи и купувачи се коригират към по-ниски нива. Въпреки това от агенциите за недвижими имоти регистрират ръст на цените на сключените през месеците януари и февруари 2008 г. сделки, но не пропускат да уточнят, че той до голяма степен е отражение на предколедните повишения на цените.

Първите месеци на годината продължиха очерталата се тенденция на стартиралото още през 2007 година сегментиране. Сред офертите, особено за апартаменти ново строителство, ясно се открояват разликите между различните категории жилища както като качество, така и като цена. Безспорно е високото качество да предлага всички възможни удобства - обзавеждане, да гарантира сигурността на собствениците си, да се намира в спретната и поддържана сграда и т.н.

От началото на настоящата година цените на жилищните имоти в големите градове се стабилизират, като очакванията са продажните цени на жилищните имоти да останат стабилни в краткосрочен план. Според Colliers International жилищният фонд в столицата ще продължи да нараства, като с това ще се повишава и качеството на строителството.

Стабилизиране на цените на жилищата на нивата, достигнати към момента, се очаква и в другите големи градове на страната. През настоящата година се очаква по-интензивен ръст в останалите областни центрове, както и нарастване на инвестициите в жилищни имоти в тях.

Според данните на Националния статистически институт бумът в строителството на жилища продължава, но реалното ново предлагане все още изостава. На пазара са не само завършени сгради, а и такива в различен етап на реализация, включително само проекти с разрешения за строеж и купувачите могат да избират повече измежду местоположения и планове, отколкото от нови готови имоти, в които да се нанесат.

През последните две години в страната са били въведени в експлоатация малко повече от 25 хиляди жилища. За същия период са издадени разрешения за строеж на над три пъти повече нови къщи и апартаменти.

Данните на Националния статистически институт (НСИ) показват, че средната пазарна цена на жилищата в страната през 2007 г. е била 1091,24 лв./кв.м, като нараства с 28,9 на сто спрямо 2006 г.

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове, като са изключени апартаментите ново строителство.

Най-висока е средната цена за 2007 в София-град – 1813,17 лв./кв.м, което представлява ръст от 35,1 на сто на годишна база. Следват Варна със средна цена от 1762,63 лв./кв.м (увеличение от 33,9 на сто) и Бургас с 1442,08 лв./кв.м (ръст от 17,5 на сто).

Най-ниска през изминалата година е била средната цена на жилищата в София-област – 488,14 лв./кв.м (ръст от 18,6 на сто на годишна база). След нея се нареждат Кюстендил със средна цена 601,58 лв./кв.м и Силистра с 640,29 лв./кв.м, като там обаче е отчетен силен ръст съответно от 31 на сто за Кюстендил и 38,7 на сто за Силистра.

През четвъртото тримесечие най-скъпи отново са били жилищата в София-град с

2112 лв./кв.м, или ръст от 10,9 на сто спрямо третото тримесечие. След София отново се нареждат Варна със средна цена на жилищата за периода от 1940,83 лв./кв.м (10,7 на сто ръст) и Бургас с 1606,33 лв./кв.м (увеличение от 8,3 на сто). Средната цена за страната за тримесечието е била 1216,85 лв./кв.м или ръст от 8,8 на сто спрямо предходното тримесечие.

Най-евтини са били жилищата в София-област – 582,67 лв./кв.м, което е увеличение от 18,5 на сто спрямо третото тримесечие.

Очакванията са, че поскъпването на жилищата в България ще продължи и през 2008 година, но ръстът на цените ще е по-умерен и ще се движи в границите между 10 и 15%, като по-голямо увеличение ще има при жилищата в периферните райони и при имотите с добри характеристики. В някои сегменти цените ще се запазят или ще се покачват с по-нисък темп, като например при панелните жилища.²

За периода 2008 – 2010 г. се очаква по-силно предлагане на по-големи проекти, които да определят тенденциите на пазара, като по-голямото предлагане ще стабилизира цените на предлаганите имоти. Инвеститорският интерес от страна на предприемачите се очаква да се измести и към крайградски жилищни зони, сателитни селища и затворени комплекси.

Евентуалното намаляване на темпа на търсене на жилища би се дължало на намаление на нетните доходи на населението, увеличаване на цената на ипотечното кредитиране заради кризата, намаление на броя спекуланти, както и чувствително покачване на цената на земята.³

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2006 г. и 2007, така и в началото на 2008 г. предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели.

Общият недостиг на търговска площ е около 60,000 кв. метра. Това се отнася особено до наличието на качествени проекти, към които се стремят институционални инвеститори. Същевременно се наблюдава недостиг на такива площи в централните градски части на всички големи български градове - София, Варна, Пловдив и Бургас. Причините са в малките квадратури на търговските площи (големите търговци често имат нужда от над 2000 кв.м. търговска площ, а толкова големи магазини на практика няма), нарастващото предлагане на модерни търговски площи в моловете и промяната в стила на пазаруване на софиянци, които започват да предпочитат моловете пред пазаруване на главната улица.

Според експерти в началото на 2007 година показателят за квадратен метър търговска площ в търговски център на 1000 души население в България е бил нула. В момента той е 64 квадратни метра, а в европейските страни - 180 квадратни метра.⁴

Според анализаторите на пазара смяната на собствениците се очаква да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на

² „Жилищата поскъпнали с над 18% през 2007, за 2008 очакват ръст от 10-15%”. Десислава Попова. 21.01.2008г.

³ Хампарцумян: Няма балон на пазара на имоти, но кризата няма да ни подмине. Десислава Попова. 20.02.2008.

⁴ „Между 20 и 60 евро на квадратен метър е наемнага цена на търговските площи в големите градове”. www.profit.bg

мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

Нарасналото търсене е причината за увеличаването на строителството на нови търговски площи в специализирани сгради. В средата на 2005 г. на територията на страната се изграждат 72 големи търговски обекта, а през 2006 г. само в София са завършени обекти с около 200,000 кв. метра застроена площ. Голяма част от тези площи вече са отдадени под наем. Според очаквания на специалисти в периода 2007-2009 г. се очаква в страната да бъдат открити над 177 000 кв.м търговски площи.⁵

Продажните цени на търговски площи се движат от 400-4 000 евро/кв.м. Горните нива (3 500-4 000 евро) са характерни само за София и Пловдив. Във Варна и Бургас цените се движат между 1 300 и 3 000 Евро/кв.м. Скорост набират и градове като Стара Загора и Велико Търново.

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10-32 Евро/кв.м. В София най-високите нива достигат 100-125 Евро/кв.м. месечен наем. Между 20-60 Евро/кв.м. обаче е месечния наем в единия от търговските центрове в София - „Мол София“. Средните нива в столицата са 12-25 Евро/кв.м. Цените в Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София.

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв. метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по - ниски и варират от 10 до 25 евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най - скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

Особено унпешно през 2007г. бе въвеждането на концепцията мол в цялата страна. Постигнатата 100% запълняемост е помогнала средните наемни цени в моловете да останат непроменени между 30 и 60 евро/кв. м.

През 2008 г. се очаква слабо развитие на пазара на търговски площи в молове, защото повечето проекти са в процес на изграждане. Силно конкурентни ще са отново 2009 – 2010 г., за когато е планирано отварянето на голяма част от новите молове, като към момента поне 16 проекта за молове в страната са на различен етап на реализация.

Успехът на един мол зависи от населението и икономиката на града, локацията, концепцията и микса от наематели, условията за достъп и паркинга.

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.

На фона на растящите през последната година инвестиции в жилищни обекти, нарастващите проекти за ваканционни имоти и същинския бум при заявените намерения за изграждане на търговско-развлекателни комплекси пазарът на офиси като че ли остана малко в сянка. Вече изградените съвременни площи в по-голямата си част са усвоени от пазара, а новоизграждащите се чувствително изостават спрямо динамиката на останалите сегменти на недвижимата собственост. Всичко това води до ръст на цените на наемите във вече готовите

⁵ „Търговските площи са най-стабилният сегмент на бъзнис имотите у нас”.www.regal.bg

сгради. Посредниците обаче очакват засилване на инвеститорския интерес към офисите и обявяването на нови проекти, които да запазят пазара през следващите години, както и уравновесяване на цените.

Така например в рамките на третото тримесечие бяха завършени и вкарани в експлоатация рекордните до момента 57 690 кв. м офиси (8,5% тримесечен ръст). Към края на третото тримесечие в столицата са в процес на изграждане приблизително 520 хил. кв. м офис площи, като 62% от тях са съсредоточени в четири подрайона – бул. „България“, бул. „Цариградско шосе“, Югоизточен район и летище София. По-голяма част от строящите се проекти, особено по-големите, се планира да бъдат завършени през 2009 и 2010 г. Има и няколко големи проекта със значително количество офис площи, които се очаква да стартират в рамките на следващите 12 месеца.⁶

Предлагането на качествени офиси от клас А и Б в София през 2006 година е нараснало със 116 хил. кв.м, достигайки до 546 хил. кв.м. Ръстът на годишна база е 27%. Най-значително е нараснало предлагането в предградията на столицата, където в момента има 251 хил. кв.м при 167 хил. година по-рано. В централната градска част площта на офисите е 127 хил. кв.м, а в широкият център - над 168 хил. кв.м. Това сочат данните в редовния доклад на Colliers International.

Предлагането на офис площи продължи да нараства и през 2007 г., отбелязвайки ръст от 28,9% за периода, като инвентарът е достигнал 704 600 кв. м.

Регистрираното усвояване (абсорбция) на офиси през 2007 г. е отчело ръст от 58% на годишна база до 161 хил. кв. м, в сравнение с прогнозираните по-рано от компанията 120 хил. кв. м. През 2006 г. то е било 101 500 кв. м. За сравнение усвояването на офис площи в Букурещ през 2007 г. е било 203 хил. кв. м.

Наемните нива у нас продължиха да се покачват през цялата 2007 г. Най-голямо е бе увеличението за площи клас А, за които офертните нива достигна средна стойност от над 15 евро на кв. м на месец. В централните части на града наемите запазиха тенденцията от предишни периоди за бавен и стабилен ръст, достигайки 17 евро на кв. м на годишна база. Офертните цени за клас А в широкия център са с най-голямо покачване – 22%.

Очаква се, че тенденцията за увеличение на нивата на наемите ще се запази и през 2008 г., въпреки че новите проекти допринасят за стабилизиране на нивата.⁷

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.

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.

Индустриални имоти⁸

Търсенето на индустриални площи все повече нараства и въпреки че сегментът

⁶ „Рекорден брой новопостроени офис площи в София за третото тримесечие”. ИнвесторБГ, 12.12.2007г.

⁷ „Все още няма пренасищане на пазара на търговски площи”. Ангел Минев.13.02.2008г.

⁸ „Пазарът на индустриални имоти набира сила”. Строителство традът. 17.09.2007 г.

остана на заден план на фона на бурното развитие, което търпят търговските и офис комплексите, той все повече набира сила и до края на 2008 ще бъде във фокуса на инвеститорите.

"Изоставането на индустриалния сектор от другите сегменти е нормално развитие, което се наблюдава в повечето развиващи се пазари, тъй като той е основно с обслужваща функция", смятат от Colliers International ("Колиърс интернешънъл").

Повечето компании все още предпочитат проекти по поръчка, тъй като предлаганите обекти не съответстват на техните изисквания. Въпреки това все по-големи компании започват да разглеждат пазарните възможности и вече има няколко проекта, които ще предоставят много нови площи на пазара. Те са или на фаза планиране, или ще бъдат стартирани в следващите шест месеца. Заедно с това все повече производители се насочват към страната поради конкурентните цени на строителството и най-ниския корпоративен данък сред членките на Европейския съюз. Развитието на сектора ще се повлияе и от новите изисквания на ЕС към складовете за продукти от фармацевтичната и хранително-вкусовата промишленост. Очаква се и повишаване на търсенето от страна на големи логистични оператори, които ще навлязат на пазара.

София

Въпреки очаквания ръст в предлагането на спекулативни имоти (които не са предназначени да се отдават на конкретен наемател) на пазара все още доминират обектите, които се ползват от собствениците им. Според доклад на Colliers International общата индустриална площ в района на столицата е 1.2 млн. кв.м, като от тях само 13% (160 хил. кв.м) се предлагат на пазара. Спекулативните площи в София са около 8.5% от индустриалните имоти, като близо половината от тях са фокусирани в един обект. Очакванията са постепенно делът на свободно предлаганите се индустриални площи да се увеличи поради изграждането на няколко мащабни проекта. Само през 2008 година експерти очакват индустриалните площи в София да нараснат с 20% до 30%"

Повече от една трета от индустриалните имоти в столицата са в близост до летище София, където има удобен достъп и до железопътен транспорт, и до републиканската пътна мрежа. Другите бързо развиващи се зони в източната и западната част на града са Казичене и Божурище, разположени в близост до основните пътни артерии.

Пловдив

Подобно на София повечето от индустриалните площи в Пловдив са строени по поръчка. Общата им площ достига 450 хил. кв.м. Общините Раковски и "Марица" са тези които привличат най-силно инвеститорите, но в нито една от двете зони няма свободно предлагани се обекти. В бъдеще обаче няколкото проекта, които са в процес на изграждане, ще променят това.

Стратегическото местоположение на града привлича вниманието на инвеститорите. Според експерти интересът им е основно насочен към втория по големина град в България, а столицата, където добрите парцели са вече рядкост, остава на втори план. Това води и до сериозно повишение на цените. За последната година заплащането при логистичните услуги в региона се е повишило с 30%.

Варна

Дефицит на спекулативни площи на пазара се наблюдава и във Варна, а морската столица все още остава далеч след София и Пловдив като абсолютен обем на предлагане на индустриални площи с едва 300 хил. кв.м. Въпреки това първият индустриален парк в страната, който отговаря на световните изисквания, вече се

изгражда там. "Логистичен парк Варна", първата фаза от който ще бъде завършена до края на годината, ще предостави общо 80 хил. кв.м.

Видин

След завършване на Дунав мост 2 Видин ще привлече сериозно вниманието. Има доста добри парцели за развитие на индустриални и логистични проекти, но все още няма сериозен интерес към региона от страна на инвеститорите. Въпреки това Видин се оформя като район със значителен потенциал, като налице са вече и първите проекти в сектора.

Земеделска земя

За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започва развитието си едва през 1998 г. Тогава той стартира в резултат на проведената реформа, при която собствениците вече имат възможност да се разпореждат със своята собственост. През следващата година предлагането на земи се активизира, но търсенето е слабо и пазарът е нерегулиран. До края на 2003 година има умерена динамика на сделките, както и трудности при прехвърлянето на собствеността. През 2004 г. значително се увеличават сделките със земеделска земя, като тенденцията се запазва и развива през 2005 г., когато пазарът на земеделски земи вече може да се счита за активен и привлекателен за инвеститорите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост от доходността на земеделското производство. По тази причина силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените субсидии за земеделското производство след приемането на България в ЕС. Друг фактор са очакванията цените на земята да се доближат до нивата на цените в останалите държави от централна и източна Европа.

През 2006 г. пазарът на земеделски земи се характеризира с относителна балансираност между търсенето и предлагането в повечето райони на страната. Новата тенденция е търсенето на земи в диапазона I-III-та категория и диференциране на цените за покупки и рента спрямо категорията. Най-силно е търсенето на земи за развитие на селско стопанство, като бележат ръст и сключените сделки за покупка на земеделска земя за нестопански цели. Цените и в двете категории отчитат сериозен ръст за 2006 г.

Тенденции на пазара

В следващите таблици са показани основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти по региони

Таблица: Сделки осъществени през периода 2000-2006 г.

Райони	Брой сделки						Общо	
	2000	2001	2002	2003	2004	2005		2006
Северозападен	970	1 719	2 823	1 912	5 865	6 577	19	39
Северен Централен	2 065	4 087	6 949	8 162	7 775	12 445	19	61 305
Североизточен	3 836	16 372	13 510	12 244	15 583	18 378	21 781	101
Югоизточен	1 436	2 332	4 676	4 740	8 148	11 474	12 468	45 274
Южен Централен	1 623	5 506	5 353	4 006	8 787	12 525	15 942	53 742
Югозападен	1 230	1 788	2 667	1 404	2 279	4 946	2 607	16 921
Общо за страната	11 160	31 804	35 978	32 468	48	66 345	92	318

Таблица: Средна продажна цена за декар за периода 2000-2006 г.

Райони	Средна цена -лв/дка
--------	---------------------

	2000	2001	2002	2003	2004		
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346
Североизточен	123	129	107	117	138	1157	1287
Югоизточен	112	126	164	157	545	4212	5171
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792
Югозападен	618	509	574	967	2591	15366	13393
За страната	143	145	146	143	315	1854	1627

Запазва се диференциацията на пазара на земеделски земи по райони на страната. В основата на регионалните различия са действащите производствени структури, доходността на земеделското производство и разпределението на собствеността. Запазва се тенденцията пазарът на земеделски земи да е по динамичен в основните зърнопроизводителни райони. Динамичността е както по отношение на броя на сключени сделки, така и по отношение на цените.

Най-развит пазар на земеделски земи за целия период е отчетен в Североизточния регион на страната, като над 40% от продадената земя е регистрирана в него.

Умерено развит е пазарът на земеделски земи в северния централен, Югоизточен, Северозападен и Южен централен райони.

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, прокурисит 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.

Между членовете на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не съществуват роднински връзки по права и съребрена линия или сватовство.

Присъди, участие в дружества, обявени в несъстоятелност, принудителни мерки.

През последните пет години, предхождащи датата на този документ, никой от членовете на Съвета на директорите или служител на ръководна длъжност в “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ:

- не е осъждан за престъпления;
- не е бил член на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради обявяване в несъстоятелност, ако са останали неудовлетворени кредитори; или
- не е осъждан с влязла в сила присъда и/или бил обект на принудителни административни мерки или административни наказания (включително от посочените управляващи органи), свързани с дейността му като член на управителен орган или при осъществяване дейността на дружество и не е бил освобождаван от съда като директор на дружеството.

Конфликт на интереси

Няма настоящи и потенциални конфликти на интереси между задълженията към „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ на членовете на Съвета на директорите от една страна, и техните лични интереси или други задължения, от друга страна.

Няма споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие, с които което и да е лице да е избрано за член на Съвета на директорите.

Няма ограничения, поети от членовете на Съвета на директорите за разпореждането в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента.

Изплатени възнаграждения и суми за пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите

Изплатените възнаграждения на членовете на СД, са в размер на 15 хил. лв., за 2006г. и 19 хил. лв. за 2007г. Начислените суми за пенсионно осигуряване общо за цялата 2006 г. са 2828.25 лв, и 4155.30 лв. за 2007г.

Информация за дейността на Съвета на директорите

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тези длъжности 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.

Дружеството не са предвидени обезщетения и компенсации, които членовете на СД биха получили при прекратяване на договора им.

Корпоративно управление

През 2006г., Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ при Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството, в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценните книжа (Протокол № 72/18.12.2002 г.) принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие.

В Програмата са заложили следните основни цели и принципи: осигуряване за акционерите нарастване стойността на инвестициите; обезпечаване и равнопоставеното третиране на акционерите; осигуряване на своевременното и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството; осигуряване на ефективен контрол върху управлението, от страна Съвета на директорите на Дружеството, осъществявано от страна на акционерите.

Служители

Към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г. общият брой на персонала в дружеството е един човек на трудов договор и тримата членове на Съвета на директорите.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Двама от членовете на Съвета на директорите, притежават акции от капитала на Дружеството, както следва:

Стефан Пламенов Папалезов - Изпълнителен директор, притежава пряко 325 000 броя акции, представляващи 50.00 % от капитала на Дружеството.

Светослав Димитров Иванов - Заместник - председател на Съвета на директорите, притежава пряко 325 000 броя акции, представляващи 50.00 % 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.

Участия в управлението на други дружества

Извън дейността им като членове на управителния орган на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на Емитента имат

дялови участия и изпълняват ръководни и контролни функции през последните 5 години в следните дружества:

Стефан Пламенов Папалезов е съдружник в:

"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;

"Черноморски финанси" ООД – 3.33 % от капитала;

акционер в

"Хладилник – Костенец" АД – 16.67 % от капитала;

член на Съвета на директорите на "Унитийм" АД.

и управител на: "Булфарм" ООД, гр. София и "Кайома Ризортс" ООД, гр. София;

Светослав Димитров Иванов, притежава:

"Бек инвест" АД, гр. Варна, ф.д. № 3548/2004г. на Варненски окръжен съд -33.30 % от капитала;

"Инвестиционна компания" АД, гр. Варна, ф.д. № 3463/2004 г. на Варненски окръжен съд - 73.54% от капитала;

"Черноморски Финанси" ООД, гр. Варна - 96.69 % от капитала;

"Ви-Трейд" АД – 33.40 от капитала;

"Блек Сий Пропъртис" ООД – 20 % от капитала;

и е 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; и "Унитийм" АД..

Петър Иванов Хранов е управител на "Ронимекс" ООД.

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е назначил 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 прокурист 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.

Директор за връзки с инвеститорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е Теодора Стефанова Дучева (родена 1966г.). Г-жа Дучева е магистър по "Счетоводство и контрол" от Икономически университет - гр. Варна. Работила е като главен счетоводител на "Давир" ООД (строителство, счетоводно/консултантски услуги) (2004-2006г.); "Александрид" ООД (2002-2004г.); "Женя - Ве" ЕООД (1997-2000г.); "Гифта" ООД (1997-2000); "ДТВ" АД - клон Варна(1994-1997); МСБ "Спортпалас - Варна" (1993-1994).

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

ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, акционери с над 5 %, са членовете на Съвета на директорите:

> **Стефан Пламенов Папалезов**, притежава 325 000 броя акции с право на глас, представляващи 50.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

> **Светослав Димитров Иванов**, притежава 325 000 броя акции с право на глас, представляващи 50.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

Горепосочените акционери нямат различни права на глас, както и не съществуват договорености, известни на емитента, действието на които да може да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

При създаването на Дружеството негови учредители и основни акционери са:

ИД "Елана високодоходен фонд" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Средец", ул. "Кузман Шапкарев" № 4 – институционален инвеститор по смисъла на § 2 от ЗДСИЦ, във вр. с § 1, т. 1,б."в"от ЗППЦК, е записало 150 000 акции, или 30 % от капитала при учредяването на Дружеството, с което е спазено изискването на чл. 5, ал. 2 от ЗДСИЦ.

"Инвестиционна компания" АД, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. "Карамфил", бл. 15, вх. В, ет. 2, ап. 25, записало 175 000 броя акции с право на глас, представляващи 35.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание при неговото учредяване.

Стефан Пламенов Папалезов, настоящ основен акционер и Изпълнителен директор на Дружеството, който при учредяването му е записал 175 000 акции, представляващи тогава 35.00 % от капитала и гласовете в ОС.

Упражняване на контрол върху Дружеството

Към датата на този документ членовете на Съвета на директорите и основни акционери Стефан Папалезов и Светослав Иванов притежават по 50 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ и нито един от тях не може самостоятелно да упражнява контрол върху Дружеството.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, всяка сделка между "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, от една страна, и Стефан Папалезов и/или Светослав Иванов, пряко или чрез свързани лица, от друга страна, трябва да бъде одобрена от акционерите в общото събрание на Дружеството, ако стойността на сделката е 2% или повече от активите по баланса на Дружеството. Имащите личен

интерес в такава сделка Стефан Папалезов и/или Светослав Иванов (признати от закона за “заинтересовано лице”), нямат право да гласуват на общото събрание по този въпрос. Ако стойността на сделката е под 2% от активите по баланса на “Блек Сий Инвестмънт” тя трябва да бъде одобрена от неговия Съвет на директорите, като заинтересуваните членове на Съвета нямат право да гласуват.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола.

СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международен счетоводен стандарт 24 Оповестяване на свързани лица, сделки между свързани лица са налице, когато едната страна по сделката контролира другата страна по сделката или може да упражнява значително влияние върху вземането на финансови решения и решения относно текущата дейност от другата страна.

"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 50.00% 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 т. "Обслужващо дружество".

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.

През 2006 г. "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ придоби право на собственост върху следните недвижими имоти с участието на "свързани лица":

След овластяване на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ по реда на чл. 114 и сл. ЗППЦК от ОС на дружеството от 09.11.2006г. за извършване на сделки по придобиване на дълготрайни материални активи - Поземлен имот (пасище, мера), X (десета) категория, съставляващ имот с кадастрален № 000153 по плана за земеразделяне на с. Топола, собственост на Светослав Иванов - заинтересовано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК и "свързано лице" по смисъла на б. "г" от предходния параграф. Светослав Иванов е Заместник - председател на Съвета на директорите на

купувача "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ.

Сделката не е необичайна по вид и условия. Недвижимият имот е придобит от Дружеството на цена от 550 000 евро (или 1 075 706.50 лева), която е по - ниска от изготвената от независим експерт , съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ пазарна оценка на недвижимия имот

След овластяване на Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ по реда на чл. 114 и сл. ЗППЦК от ОС на дружеството от 20.07.2006г. извършване на сделки по придобиване на дълготрайни материални активи - покупка на недвижими имоти, както следва:

1) Земя и Сгради - административни и производствени, построени в поземлен имот № 621 по плана на гр. Пловдив, на бул. "Константин Величков" № 9, и

2) Дворно място ведно с масивни сгради (шестетажна масивна сграда и трафопост), намиращи се в гр. Пловдив, на бул. "Христо Ботев" и ул. "Екзарх Йосиф" (Централна градска част), собственост на "Инвестиционна компания" АД, "свързано лице" по смисъла на б. "г" от предходния параграф и заинтересувано лице по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1 от ЗППЦК. "Инвестиционна компания" АД притежава над 25 на сто от гласовете в Общото събрание на купувача "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ. Светослав Иванов - член на СД "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ притежава 54.50% от капитала и е Изпълнителен директор, представляващ "Инвестиционна компания" АД.

Сделките по покупка на посочените два имота в гр. Пловдив не са необичайни по вид и условия. Недвижимите имоти са придобити от Дружеството на цени съответно за имот 1) 5 157 000 лева (при пазарна оценка 5 211 900 лева); за имот 2) 1 180 402.70 лева (при пазарна оценка 1 822 700 лева), които са по - ниски от изготвените от независим експерт , съгласно чл. 19 от ЗДСИЦ пазарни оценки на недвижимите имоти.

Освен посочените, 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".

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 свързани и/или заинтересовани лица с Дружеството.

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. За 2006г. изплатените на членовете на Съвета на директорите възнаграждения, са общо 15 хил. лв.

За 2007 г. изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите възлизат общо на 19 хил. лева.

Възнаграждения на обслужващото дружество 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.

Изплатеното на обслужващото дружество възнаграждение за 2006г., е в размер на 9 000 лева; за 2007г., е в размер на 22 800 лева.

Изплатени разходи от Дружеството

За 2007 г. Дружеството е отчетло разходи за управление и обслужване в размер на 239 хил. лв. За 2006 г. сумата за управление и обслужване е в размер на 110 хил. лв.

Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на имотите в експлоатация

Допълнителните разходи и инвестиции за въвеждане в експлоатация на притежаваният от Дружеството недвижим имот в гр. Пловдив на бул. "Христо Ботев" и ул. "Екзарх Йосиф" (Централна градска част), са представени на стр. 30-31 от Регистрационния документ.

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупува в бъдеще, 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 ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Годишният финансов отчет, заверен от регистриран одитор Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г. и одиторският доклад към него за 2006 год., както и междинните отчети на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за 2006 и 2007 г. са представени на Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса - София АД в срок в изпълнение на ЗППЦК.

Документите могат да бъдат разгледани на посочените места в информационния център на КФН в гр. София, ул. "Шар планина" 33, както и в сградата на „Българска фондова борса“ АД на ул. "Три уши" 10.

Същите са достъпни и в електронна форма, в Интернет страниците на посочените институции:

Комисия за финансов надзор: www.fsc.bg

Пътят до тези документи е следният: от интернет страницата на КФН (www.fsc.bg) се избира менюто ЕРиК (електронен регистър и картотека). След това се избира вида субект - в конкретния случай публични дружества или други емитенти. След това се избира конкретния емитент или публично дружество по заглавната буква на наименованието му (в конкретния случай буква "Б"). От списъка с публични дружества и емитенти, наименованията на които започват с буква "Б" се избира "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ. От долната лява част на появилата се страница с информация за "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ с активни и неактивни менюта се избира активното меню със син цвят - "Счетоводни (периодични) отчети". Появява се таблица с пет колони. Първите две колони съдържат информация периода, за който се отнася отчета и типа отчет, а в петата - последна колона е самия отчет.

Българска Фондова Борса АД: www.bse-sofia.bg

От долния десен ъгъл на появилата се страница се избира активното меню в червен цвят "Счетоводни справки за емитентите". След това се избира годишен период, за който се отнася търсеният отчет. След което се избира подпериод в рамките на избрания вече годишен период (т. е. за I, II, III, IV тримесечие или одитиран за избраната вече година). Сега вече се избира публичното дружество или друг емитент на ценни книжа по признака борсов код, в конкретния случай той е - BSEA.

Отчетът за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството също са представени в Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса -София"АД заедно с одитираният годишен финансов отчет.

След датата на изготвяне на междинния финансов отчет към 31.12.2007 г. не са настъпили промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, които могат да имат или са имали съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността 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.

Дружеството разпределя задължително по закон и устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, който се изплаща в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 38, ал.1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

На редовното годишно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, проведено на 11.07.2007 г., е взето решение за разпределяне на брутен дивидент за 2006 г., в размер на 25.13 лв. за акция, или общо 16 335 179,28 лв.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Информация за акционерния капитал

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и за емисията акции от задължителното първоначално увеличение на капитала и са актуални към 31.12.2007 г. и към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал.....	650 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции	650 000 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 са приети за търговия на неофициален пазар на

Българска фондова борса - София.

Дружеството не притежава собствени акции. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 43, ал. 1 от Устава на Дружеството за увеличаване на капитала, Съветът на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ на свое заседание на 11 март 2008г., е приел решение за увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 лева на до 14 950 000 лева, чрез издаване на до 14 300 000 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка една.

Няма лица, които притежават опции върху капитала на дружеството, както и няма лица, към които има поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Информация за Устава на Дружеството

Предмет на дейност и цели на Дружеството

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им (чл. 4. и чл. 5 от Устава на Дружеството; т. 1 от учредителния протокол).

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Дружеството ще инвестира в недвижими имоти (земя и сгради), както и в изграждането и въвеждането в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България.

Инвестиционните цели на Дружеството са (чл. 8 от Устава):

- Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.
- Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.
- Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Съвет на директорите

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), Дружеството се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Уставът на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ предвижда, че Съветът на директорите са състои от три до девет физически и/или юридически лица. Юридическото лице – член на Съвета определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Членовете на Съвета на директорите се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, прието с мнозинство от 2/3 от представените на събранието акции. Общото събрание на акционерите определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и гаранцията за управлението им.

Съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗДСИЦ и чл. 40, ал. 3 от Устава членовете на съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са: 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер; 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност; 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори; 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност; 5. съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество. Изискванията се отнасят и за физическите лица, които представляват юридически лица - членове на Съвета на директорите.

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа и чл. 40, ал. 5 от Устава най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Виж т. “Членове на Съвета на директорите”.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно: 1. покупка и продажба на недвижими имоти; 2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар (Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН.); 3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2; 4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и устава; 5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им; 6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти; 7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав; 8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството; 9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите; 10. откриване на клонове и представителства; 11. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 (две трети) от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на Съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях. Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за

приемането на определени решения. Решенията относно договорите с обслужващите дружества и банката депозитар се вземат с единодушие.

Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и).

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 регистрацията 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.

Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегирвани 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 nepолучените 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 дивиденди 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 обявява в търговския регистър и в един централен ежедневник. Времето от обявяването 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.

Някои задължения за разкриване на информация съгласно българското законодателство

Съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа, всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по реда на чл. 146 ЗППЦК право на глас в Общото събрание на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, е задължен да информира Дружеството и Комисията за финансов надзор, когато: (1) в резултат на придобиването или прехвърлянето неговото право на глас достигне, надхвърли

или падне под 5% или число, кратно на 5%; (2) правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. (1) в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, оповестявана от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ при всяка промяна в капитала съгласно чл. 112д ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

В някои случаи изискването за уведомяване не се прилага, като например по отношение права на глас, свързани с акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката, както и за акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Задължението за уведомяване се изпълнява незабавно, но не по-късно от четири работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или действителният притежател на правата на глас: (1) узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл. 146 ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас; (2) е уведомено, че правото му на глас е надхвърлило, достигнало или паднало под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информация, която е оповестена съгласно чл. 112д ЗППЦК. Задължението за уведомяване се отнася и за лицата, които притежават пряко или непряко финансови инструменти, които им дават право да придобият по тяхна собствена инициатива и въз основа на писмен договор акции с право на глас в общото събрание на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е длъжно да разкрие на обществеността информацията, предоставена с уведомленията по този параграф в срок три работни дни от уведомяването му.

Членовете на управителния орган, както и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 % от гласовете в ОС на публичното дружество, са задължени да обявят пред дружеството, Комисията за финансов надзор и БФБ: (а) юридическите лица, в които притежават, пряко или непряко, 25% или повече от правата на глас или над които упражняват контрол; (б) юридическите лица, в които участват в надзорни или управителни органи или са назначени като прокуристи; или (в) настоящите и бъдещи сделки, по отношение на които те смятат, че биха могли да бъдат определени като заинтересувани лица. Неспазването на горепосочените изисквания е административно нарушение съгласно българското законодателство.

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.

СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ

Не са налице договори (извън договорите, сключени в хода на обичайната дейност на Дружеството), които са сключени от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ от учредяването му в рамките на двете години, непосредствено предхождащи датата на този документ, и които са имали или биха могли да имат съществено значение за “Блек Сий Инвестмънт”, или такива, сключени от Дружеството и съдържащи разпоредби, съгласно които те имат задължение или право, което е или би могло да бъде от съществено значение за Дружеството към датата на този документ.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Централен ежедневник, който “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ използва за публикуване на поканата за свикване на общо събрание на акционерите

Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” ще публикува във в-к „Пари”.

Документи, към които препраща проспекта

Регистрационния документ препраща към долупосочените документи на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, представени в Комисията за финансов надзор, които се считат по силата на закона за част от настоящия документ и са достъпни при Дружеството на посочения по - долу адрес:

1) декларациите по чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа относно информацията в този Проспект от членовете на Съвета на директорите на Дружеството и от съставителя на междинния финансов отчет на Дружеството.

2) Финансови отчети - Неодитиран междинен финансов отчет на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ към 31 декември 2007 г. и одитиран финансов отчет към 31.12.2006г., заедно с одиторския доклад.

Документи, предоставени за преглед

Копия от следните документи ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) на адреса на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ в гр. София, ул. “Люлебургаз” № 2, от датата на публикуване на този проспект в срока на неговата валидност:

1) Уставът на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

2) Проспекта, състоящ се от Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, включително приложенияте към него документи и документите, към които проспекта препраща съгласно посоченото по-горе.

3) Последващи финансови отчети на Дружеството, със съответните одиторски

доклади, когато са налице такива, след тяхното изготвяне и публикуване.

Прогнозни изявления

Този документ съдържа изявления, които отразяват текущото виждане на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ или съответно на членовете на Съвета на директорите по отношение на финансовите резултати, бизнес стратегията, плановете и целите на мениджмънта за бъдещи дейности.

Изявления, които включват думите **очаква, възнамерява, планира, вярва, предвижда, приема, ще, цели, стреми се, може, ще, би могло, продължава**, и други подобни изявления, свързани с бъдещето, представляват прогнози за целите на българското законодателство за ценните книжа или за други цели.

Всички прогнози, включени в този документ, се отнасят до въпроси, за които са налице рискове и несигурност. Следователно съществуват и могат да възникнат важни фактори, които биха могли да предизвикат съществено различие на действителните резултати на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ от тези, посочени в изявленията. Тези фактори включват, но не се ограничават само до описаните в частта на този документ, озаглавена *Рискови Фактори*, които следва да бъдат разглеждани във връзка с другите предупредителни изявления, които са включени в този документ. Всякакви прогнозни изявления в този документ отразяват текущите представи на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ по отношение на бъдещи събития и са обект на тези и други рискове, несигурност и предположения, свързани с дейността на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, резултатите от неговите операции, стратегията му за растежа и ликвидността.

Всякакви прогнозни изявления са актуални единствено към датата на този документ. Извън задълженията, произтичащи от българското законодателство и Правилника на Българската Фондова Борса, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не поема задължение да актуализира публично или коментира които и да е прогнозни изявления в резултат от допълнителна информация, новонастъпили обстоятелства и други подобни. Това следва да се има предвид спрямо всички последващи писмени и устни прогнозни изявления на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, съответно на лица, действащи от името на Дружеството. Преди да вземат инвестиционно решение, потенциалните инвеститори следва внимателно да преценят факторите, посочени в този документ, които могат да станат причина действителните резултати на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ да се различават от посочените в документа.

Представяне на пазарна и икономическа информация

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от неговите източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, никакви факти не са пропуснати, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Във връзка с това "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация.

Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да се запознаят с настоящия Регистрационен документ, с Документа за предлаганите ценни книжа и с Резюмето на Проспекта, с другите документи, към които те препращат, както и да получат допълнителна информация по Регистрационния документ по целия Проспект в офисите на:

"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 "Сомони Файненшъл Брокеридж" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. Стара Загора, бул. "Цар Симеон Велики" 112, ет. 2, офис 2, и офис в гр. София, бул."Христо Ботев" 2, ет.1, оф.2, тел. 02/9516583, E-mail: www.somonifb.com; лице за контакти: Борислав Богоев от 10:00 до 16:00 часа;

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на
Регистрационния документ:

Светослав Димитров Иванов
Заместник-председател на Съвета на директорите

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Дружеството, с подписа си, декларират, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.

Стефан Пламенов Папалезов
Изпълнителен директор

Светослав Димитров Иванов
Заместник-председател на Съвета на директорите