

# ПРОСПЕКТ

## за първично публично предлагане на акции

### РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА на "БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ" АД СИЦ

**Вид на предлаганите ценни книжа:** Безналични, обикновени, поименни  
свободно прехвърляеми акции

**Брой на предлаганите ценни книжа:** 5 980 000

	За 1 акция	Общо
Номинална стойност	1 лв.	5 980 000 лв.
Емисионна стойност	1 лв.	5 980 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0,0013 лв.	900 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0,00267 лв.	16 015 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0,99732 лв.	5 963 985 лв.

#### **Инвестиционен посредник по емисията**

„Стандарт Инвестмънт“ АД,  
гр. София, Бизнес Център България бул. "Витоша" 146, ет. 1

*Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникна задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.*

*Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. Рискови факторина стр. 8-13 от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и Рискови фактори на стр. 5-7 от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).*

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Резюмето на Проспекта с решение № 244 - Е от 5 март 2009 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 Резюмето на Проспекта данни**

---

*Членовете на Съвета на директорите на Блек Сий Инвестмънт АД СИЦ, отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето, съответно в Проспекта в неговата цялост. 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 вреди, причинени от одитираните от него финансови отчети.*

**23 януари 2009 г.**

*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, ул. „Ген. Паренсов" No 51, ет. 2, ап. 3, 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 "Стандарт Инвестмънт" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, Бизнес Център България бул. "Витоша" 146, ет. 1, тел. 02/815 98 40, E-mail: info\_office@standartinvestment.bg; лице за контакти: Петър Маринов от 10:00 до 16:00 часа.

**Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. За повече информация виж „Рискови фактори" на стр. 8-13 от Регистрационния документ, съдържащ специфичните за дейността на дружеството рискове.**

## **ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕЗЮМЕТО НА ПРОСПЕКТА**

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ ("Дружеството" или "Емитента") 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 "Алианц Банк 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 ИП "Стандарт Инвестмънт" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, Бизнес Център България, бул. "Витоша" 146, ет. 1

**Одитор**, проверил и заверил ГФО на Дружеството за 2006 и 2007 г., е Ангелина Калинова Атанасова, член на ИДЕС, 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 Резюмето на Проспекта, е:** Стефан Пламенов Папалезов – Изпълнителен директор на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

С подписа си на последната страница от този документ Светослав Димитров Иванов декларира, че:

(1) при изготвянето на Резюмето на Проспекта е положил необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото му е известно, информацията в Резюмето на Проспекта не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

## ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЪЛЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задължността на Дружеството към 31 март 2009 г., като данните са от неаудитирания междинен финансов отчет на „Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ:

Показател - хил. лв.	31 март 2009 г.
Собствен капитал	<b>27 368</b>
Основен капитал	14 950
• Резерви	2 913
• Неразпределена печалба	9 505
Нетекущи пасиви	0
Текущи пасиви в т.ч.	<b>4 564</b>
<i>Търговски и други задължения</i>	820
<i>Задължения към свързани предприятия</i>	3 741
<i>Задължения към персонала и осигурителни институции</i>	3

Дружеството няма условни пасиви.

"Блек Сий Инвестмънт" АД СИЦ счита, че оборотният капитал на Дружеството е достатъчен към настоящия момент.

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31 декември на 2006, 2007 и 2008 г., и неаудитирания междинни финансови отчети към 31 март на 2008 и 2009 г.

	31 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
<b>Нетни приходи от дейността</b>	25 985	11 310	1 419	1 369	64
Строителство, извършено по стопански начин		4 937	5 151	1 068	426
Разходи за материали		(1 692)	(1 455)	(3)	(296)
Разходи за външни услуги	(29)	(3 362)	(3 873)	(1 155)	(199)
Разходи за персонала	(19)	(33)	(35)	(8)	(10)
Разходи за амортизации	(14)	(50)	(47)	(11)	(12)
Отчетна стойност на продадените имоти, придобити с цел продажба	(7 920)	(5 952)	(368)	(369)	
Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство					
Други оперативни разходи	(48)	(692)	(328)		(12)
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>	<b>17 955</b>	<b>4 466</b>	<b>464</b>	<b>891</b>	<b>(39)</b>
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба	1 181	6 777	2 553		
Финансови приходи/(разходи) нетно	181	137	84	(1)	
<b>Печалба/ (загуба) за периода</b>	<b>19 317</b>	<b>11 380</b>	<b>3 101</b>	<b>890</b>	<b>(39)</b>

Източник: "Блек Сий Инвестмънт" АД СИЦ

<b>АКТИВИ</b>	<b>31 декември</b>			<b>31 март</b>
	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	145	108	111	111
<b>Обща сума на нетекущите активи</b>	<b>145</b>	<b>108</b>	<b>111</b>	<b>111</b>
<b>Текущи активи</b>				
Имоти, придобити с цел продажба	10 765	22 450	29 584	30 011
Вземания	604	1 191	1 707	1 532
Парични средства	8 962	1 210	38	278
<b>Обща сума на текущите активи</b>	<b>20 331</b>	<b>24 851</b>	<b>31 329</b>	<b>31 821</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>20 476</b>	<b>24 959</b>	<b>31 440</b>	<b>31 932</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>Капитал и резерви</b>				
Регистриран капитал	650	650	14 950	14 950
Резерви	488	2 303	2 913	2 913
Финансов резултат от предходен период		1 167	6 443	9 544
Финансов резултат от текущия период	19 317	11 380	3 101	(39)
<b>Обща сума на капитал и резерви</b>	<b>20 455</b>	<b>15 500</b>	<b>27 407</b>	<b>27 368</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	19	359	303	820
Задължения към свързани предприятия		9 100	3 730	3 741
Задължения към персонала и осигурителни институции	2	-	-	3
<b>Обща сума на текущите пасиви</b>	<b>21</b>	<b>9 459</b>	<b>4 033</b>	<b>4 564</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>20 476</b>	<b>24 959</b>	<b>31 440</b>	<b>31 932</b>

Източник: "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

### **ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ**

Настоящото увеличение на капитала на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ чрез публично предлагане на акции се извършва съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 22 януари 2009 г. Чрез увеличението на капитала, дружеството цели да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 5 963 985 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ

ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, 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.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ ще 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.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. Към настоящия момент Дружеството не ползва заемни средства.

Дружеството планира да инвестира временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни нискорискови ликвидни финансови инструменти, основно банкови депозити.

Приходите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ от второто увеличение на капитала от 650 000 на 14 950 000 лева, осъществено през 2008 г., бяха използвани за строителни и ремонтни дейности върху притежаваният от Дружеството имот в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф”.

## **РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

- Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите;
- Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за акциите на Дружеството (ликвиден риск);
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока;
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва;
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения;
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- Възможно е забавяне на икономическия растеж;
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Съществува риск от валутни загуби;

- При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена;

## **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. Дружеството е пререгистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 23 май 2008 г., с ЕИК 175060449.

"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.

#### **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:	katt@abv.bg
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 иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

*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. "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", ГГЦ 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

През 2008 г. Дружеството е продало следните недвижими имоти:

- УПИ II за имот 625 с площ 1440 (хидяла четиристотин и четиредесет) кв. м., находящ се в гр. Пловдив, жк Тракия – II, с административен адрес бул. Константин Величков № 95.
- ПИ 626 с площ 557 (петстотин петдесет и седем ) кв. м., находящ се в гр. Пловдив, жк Тракия – II, с административен адрес бул. Константин Величков № 95.

#### *Общи събрания на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ*

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.

На 11.07.2008 г. е проведено редовно годишно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, на което е прието решение за разпределяне на печалбата на Дружеството - брутен дивидент от 0.3675 лева на акция; за регистриран одитор за 2008 година е избрана Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г.; приети са промени в устава и решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка по чл. 114 и сл. от ЗППЦК - придобиване от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ на право на собственост върху недвижим имот - нива с площ 4 002 кв. м., находяща се в местността “Козаджи” в землището на с. Топола, обл. Варненска, представляваща имот пл. № 023012.

На 12 януари 2009 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, което основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) избира с мандат 3 години и състав от трима членове одитен комитет, като за членове на одитния комитет на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, избра членовете на Съвета на директорите на дружеството: Стефан Пламенов Папалезов, Светослав Димитров Иванов и Петър Иванов Хранов. За Председател на одитния комитет е избран независимият член на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт”

## **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.

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*

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

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**

#### **Относителен дял на секюритизирани имоти към 31.12.2008 г.**

<b>Имот</b>	<b>Относителен дял*</b>
ПИ № 026017 - с. Видно, общ. Каварна	0.015 %
ПИ № 013039 - с. Видно, общ. Каварна	0.009 %
ПИ № 037052 - с. Видно, общ. Каварна	0.009 %
ПИ № 037053 - с. Видно, общ. Каварна	0.009 %
ПИ № 013005 - с. Хаджи Димитър, общ. Каварна	0.036 %
ПИ № 020042 - с. Хаджи Димитър, общ. Каварна	0.018 %
ПИ № 012043 - с. Хаджи Димитър, общ. Каварна	0.013 %
ПИ № 019064 - с. Селце, общ. Каварна	0.018 %
ПИ № 012008 - с. Раковски, общ. Каварна	0.015 %
ПИ 738 - гр. Пловдив, ул. Цанко Дюстабанов № 63	30.87 %

ПИ № 153 - с. Топола	12.13 %
ПИ № 023011 - с. Тополи	0.938 %
ПИ № 67653.587.21 - гр. Смолян	8.88 %
Апартамент № 7В - Слънчев бряг	1.07 %
УПИ II и III - 740 - гр. Пловдив, ул. Екзарх Йосиф № 18	20.47 %
УПИ IV - гр. София, бул. Дондуков	25.47 %

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

**Относителен дял на секюритизираните имоти според местонахождението им към 31.12.2008г.**

**Населено място      Относителен дял\***

гр. Пловдив	51,34%
гр. София	25,47%
с. Топола	12,13%
гр. Смолян	8,88%
к.к. Слънчев Бряг	1,07%
с. Тополи	0,938%
с. Видно	0,042%
с. Хаджи Димитър	0,067%
с. Селце	0,013%
с. Раковски	0,015%

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

**Относителен дял на секюритизираните имоти по видове към 31.12.2008г.**

**Вид на секюритизирания имот      Относителен дял\***

пасище мера	12,13 %
горски масив	8,88%
парцел и сграда	51,34%
апартамент	1,07%
земеделски земи трета категория	1,08%
празно място отдадено за обществен остроителство	25,47%

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

Всички имоти са придобити от Дружеството със собствени средства

На 26 септември 2008 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ получи разрешение за ползване за част от сградата в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” и отдаде под наем няколко офиса от нея през м. октомври 2008 г.

## ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

### Основна дейност

Предметът на дейност на дружеството по регистрацията 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. На 9 юни 2008 г., търговския регистър вписа увеличаването на капитала на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ от 650 000 лева на 14 950 000 лева, чрез издаване на 14 300 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

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.

	31 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
Нетни приходи от дейността	25				
	985	11 310	1 419	1 369	64
Нетна печалба/загуба от	19	11 380	3 101	890	(39)

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 30.09.2008 г. са 53 с общо активи от 943 315 830 лв. (данните са от отчета на Комисията за финансов надзор за небанковия финансов сектор през третото тримесечие на 2008 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 2-3 % 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**

#### **Банка депозитар**

Банка депозитар на Дружеството е ТБ "Алианц Банк България" АД, вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 128001319, 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>

## 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: **„Блек Сий Проджект“ ООД**, със седалище гр. Варна, адрес на управление гр. Варна, ул. “Карамфил”, бл. 15, вх. В, ап. 25.

## ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

### Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Одитор, проверил и заверил ГФО на Дружеството за 2006 и 2007 г. е Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г., избрана на извънредното ОС на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ от м. юли 2006 г. и преизбрана на редовните годишни общи събрания на Дружеството от 11.07.2007 г. и 11.07.2008 г.

Оценители на Дружеството, изготвили оценките на придобитите 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 Дружеството е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

През 2006 и 2007 г. година са придобити общо три автомобила, и ръководството счита че няма основания за обезценка.

Към 31.03.2009 г. няма учредени тежести (залози) върху имотите, машините и съоръженията на дружеството.

	31 декември		31 март		
	2006	2007	2008	2009	
Отчетна стойност в началото на периода		159	171	172	222
Постъпили през периода	159	13	51		12
Салдо в края на периода	159	172	222	172	234
Натрупана амортизация		14	63	64	111
Начислена амортизация през периода	14	50	48	11	12
Салдо в края на периода	14	64	111	75	123
<b>Балансова стойност</b>	<b>145</b>	<b>108</b>	<b>111</b>	<b>97</b>	<b>111</b>

### Материални запаси

	31 декември			31 март	
Вид материален запас	2006	2007	2008	2008	2009

Иоти, придобити с цел продажба	10 397	17 233	26 125	16 864	26 125
Разходи за подобрения на имоти, придобити с цел продажба	368	5 217	3 459	6 390	3 886
<b>Общо:</b>	<b>10 765</b>	<b>22 450</b>	<b>29 584</b>	<b>254</b>	<b>30 011</b>

Представените по-горе данни са от одитираните финансови отчети към 31 декември 2006, 2007 и 2008 г. и от неодитираните междинни финансови отчет към 31 март 2008 и 2009 г.

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.

### **ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД**

За 2006г. Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ е реализирало печалба в размер на 19 317 хил. лв. или 29,72 лв. на акция, а през 2007 г., печалба в размер на 11 380 или 17,50 лв. на акция. Печалбата на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, съгласно одитираният финансов отчет към 31.12.2008 г. е 3 101 хил.лв.

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 25 985 хил. лева. Финансовият резултат (печалба) за 2006г. е 19 317 хил. лева.

През 2007 г. Дружеството е осъществило продажба на следните имоти: 1) 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; 2) С. Хаджи Димитър ПИ № 023102; 3) С. Видно ПИ № 022038; 4) 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 11 380 хил. лв.

Продадените през 2008 г. имоти, са: 1) УПИ II за имот 625 с площ 1440 (хидяла четиристотин и четиредесет) кв. м., находящ се в гр. Пловдив, жк Тракия – II, с административен адрес бул. Константин Величков № 95 и 2) ПИ 626 с площ 557 (петстотин петдесет и седем ) кв. м., находящ се в гр. Пловдив, жк Тракия – II, с административен адрес бул. Константин Величков № 95.

Нетните приходи от дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ към 31 декември 2008 г. са в размер на 1 419 хил. лв. Финансовият резултат (печалба) към 31.12.2008 г. е 3 101 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 и последващото 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.

## **ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ**

### ***Строителство и недвижими имоти***

#### *Строителство и инвестиции*

Конюнктурата в строителството се запазва сравнително благоприятна, въпреки че в бизнес анкетите на НСИ за септември 2008 г. съставният показател „бизнес климат в строителството” се понижи с 4,9 пункта в сравнение с равнището си от август. Понижението на показателя се дължи на по-умерените очаквания на стопанските ръководители за състоянието на бранша през следващите шест месеца.

Общо 4335 разрешителни за строеж на нови сгради са издадени през второто тримесечие на годината и това е с близо 20 на сто повече от първите три месеца на 2008 г., показват данните на НСИ. Увеличеният брой на издадените строителни разрешителни обаче не може да компенсира спада на годишна база, който е близо 7 на сто. Най-много са издадените разрешителни за строеж на жилищни сгради- близо 2700. През второто тримесечие на миналата година те са били съвсем малко повече- 2735. Увеличение сега има при административните сгради- общо 108. За сравнение- година по-рано издадените разрешителни са били 85. Спад обаче има при разрешителните за всякакъв друг вид сгради. Сега те са над 1530, докато през миналата година са били 1840.

### **Пазар на недвижими имоти**

Пазарът на недвижими имоти в България е един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката за последните години. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходно. През последните няколко години 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 обуславяше 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 понижаваша до началото на 2008 г., когато най-ниските достигаха около 6,5 - 7%. По – късон през 2008 г. глобалното поскъпване на парите и свиването на достъпа до тях съвпадна с мерките, които Българската национална банка (БНБ) предприе за ограничаване на кредитния ръст. Вдигането на резервите, които се изискват от банките, доведе до вътрешно оскъпяване на паричния ресурс. Местните финансови институции обявиха леко повишение на лихвите по жилищните кредити

### ***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 за последните години. Високата скорост, която набра пазарът на жилища в края на 2007 година, през 2008 г. започна да се забавя. Надценените предложения в процес на преговори между продавачи и купувачи се коригират към по-ниски нива.

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 2008 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.

За периода 2009 – 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.<sup>1</sup>

### ***Ваканционни имоти***

Предлагането на ваканционни имоти многократно надвишава тяхното търсене. Налице е стагнация в сегмента и инвестицията тук се очертава като най-

рискова. Множество проекти са спрени и строителните предприемачи са в процес на изчакване

До неотдавна постоянната охрана, басейните и специалните спа услуги във ваканционните комплекси бяха екстра. Сега те са задължителни и се включват в цената на предложените имоти. Инвеститорите се стремят към уникалност на сградите, които изграждат. Според експертите от бранша силен фактор за реализирането на имотите на пазара са грижите, които инвеститорите полагат за клиентите. Все повече луксозни комплекси предлагат голямо разнообразие от съпътстващи услуги, включени в основната цена.

### **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 през 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.

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.

### **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.

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.<sup>2</sup>

### **Парцели**

И през 2008 г. цените на земята варираха в зависимост от района, големината на парцела, потенциала на застрояване, като в района на идеалния център имаше предложения от порядъка на 10 000–15 000 евро/кв.м. Районите с най-изразен ръст в търсенето на земя бяха Манастирски ливади, Изток, Лозенец - т.е. южната част на града. Там и ценовите равнища следваха ръста на търсенето, като оферти за земя от порядъка на 800-1 200 евро/кв.м. бяха нещо обичайно.

В края на първото полугодие ясно се очерта новата тенденция в предлагането на имоти за строителство. В резултат на глобалната криза, чийто полъх все по-осезаемо достигаше и до нашата страна, на пазара се появило множество парцели, придружени с проекти, а някои дори и с разрешение за строеж. Тези имоти се предлагаха от инвеститори и строители, решили да реструктурират стратегията си в съответствие с променящите се икономически тенденции. (Източник: Явлена)

### **Индустриални имоти**

Търсенето на индустриални площи все повече нараства и въпреки че сегментът остана на заден план на фона на бурното развитие, което търпят търговските и

офис комплексите, той все повече набира сила.

Разположението на България е изключително подходящо за инвестиции в логистични проекти, въпреки че все още не сме свидетели на това бурно развитие, което се наблюдава в Полша и Чехия. Разбира се, една от причините за това е, че развитието на недвижимите имоти в България изостава от в Централна Европа (сп. „Индекс имоти“).

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.

### **Земеделска земя**

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.

Подробно описание на тенденциите на макроикономическата рамка и на пазара на имоти, имащи отношение към дейността на Дружеството, е представено в Регистрационния документ.

## **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.

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 Заместник – председател на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ. Г-н 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 2004 г. е изпълнителен директор на "Инвестиционна компания" АД.

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.

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

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 от членовете на Съвета на директорите 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.



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.

Към 31.12.2006 г. и към 31.12.2007 г. Дружеството има един служител - директора за връзки с инвеститорите, назначен на трудов договор.

## **ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ**

Към момента на изготвяне на Проспекта, акционери с над 5 % са:

> **Стефан Пламенов Папалезов**, притежаващ 7 475 000 броя акции с право на глас, представляващи 50.00% от капитала на Дружеството и от гласовете в Общото събрание.

> **Светослав Димитров Иванов**, притежаващ 7 475 000 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 „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, действието на които да може да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## **СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

През 2008 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица. Подробна информация аз сключените такива сделки през 2006г. е представен в т. „Сделки между свързани лица“ от Регистрационния документ.

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

## **ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Избраната информация, изложена по-долу е извлечена от и трябва да бъде разглеждана заедно с одитираните финансови отчети на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ към 31 декември на 2006 и 2007 г. и неодитираният финансов отчет към 31.12.2008 г., включващи, освен всичко друго, баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричните потоци за 2006 и 2007 г.

Годишните финансови отчети, заверен от регистриран одитор Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г. и одиторският доклад към тях за 2006 и 2007 г., както и междинните отчети на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за 2006 и 2007 г. и 2008 г. са представени на Комисията за финансов надзор и

Българска Фондова Борса - София АД в срок в изпълнение на ЗППЦК.

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

Комисия за финансов надзор: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)

Българска Фондова Борса АД: [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

По-долу са представени данни от отчет за приходите и разходите и баланса на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ за разглеждания период:

По-долу са представени данни от отчет за приходите и разходите и баланса на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ за разглеждания период:

	31 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
<b>Нетни приходи от дейността</b>	25 985	11 310	1 419	1 369	64
Строителство, извършено по стопански начин		4 937	5 151	1 068	426
Разходи за материали		(1 692)	(1 455)	(3)	(296)
Разходи за външни услуги	(29)	(3 362)	(3 873)	(1 155)	(199)
Разходи за персонала	(19)	(33)	(35)	(8)	(10)
Разходи за амортизации	(14)	(50)	(47)	(11)	(12)
Отчетна стойност на продадените имоти, придобити с цел продажба	(7 920)	(5 952)	(368)	(369)	
Промени в наличностите на готова продукция и незавършено производство					
Други оперативни разходи	(48)	(692)	(328)		(12)
<b>Печалба/ (загуба) от дейността</b>	<b>17 955</b>	<b>4 466</b>	<b>464</b>	<b>891</b>	<b>(39)</b>
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба	1 181	6 777	2 553		
Финансови приходи/(разходи) нетно	181	137	84	(1)	
<b>Печалба/ (загуба) за периода</b>	<b>19 317</b>	<b>11 380</b>	<b>3 101</b>	<b>890</b>	<b>(39)</b>

Източник: “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

	31 декември			31 март
	2006	2007	2008	2009
<b>АКТИВИ</b>				
<b>Нетекучи активи</b>				
Имоти, машини и съоръжения	145	108	111	111
<b>Обща сума на нетекучите активи</b>	<b>145</b>	<b>108</b>	<b>111</b>	<b>111</b>
<b>Текущи активи</b>				
Имоти, придобити с цел продажба	10 765	22 450	29 584	30 011
Вземания	604	1 191	1 707	1 532
Парични средства	8 962	1 210	38	278
<b>Обща сума на текущите активи</b>	<b>20 331</b>	<b>24 851</b>	<b>31 329</b>	<b>31 821</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>20 476</b>	<b>24 959</b>	<b>31 440</b>	<b>31 932</b>
<b>КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>Капитал и резерви</b>				
Регистриран капитал	650	650	14 950	14 950
Резерви	488	2 303	2 913	2 913
Финансов резултат от предходен период		1 167	6 443	9 544

Финансов резултат от текущия период	19 317	11 380	3 101	(39)
<b>Обща сума на капитал и резерви</b>	<b>20 455</b>	<b>15 500</b>	<b>27 407</b>	<b>27 368</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	19	359	303	820
Задължения към свързани предприятия		9 100	3 730	3 741
Задължения към персонала и осигурителни институции	2	-	-	3
<b>Обща сума на текущите пасиви</b>	<b>21</b>	<b>9 459</b>	<b>4 033</b>	<b>4 564</b>
<b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>20 476</b>	<b>24 959</b>	<b>31 440</b>	<b>31 932</b>

Източник: "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

След датата на изготвяне на междинния финансов отчет към 31.03.2009 г. не са настъпили промени във финансовото и търговското състояние 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.

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.

Проведеното на 11.07.2008 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството е приело решение за разпределяне 90 % от печалбата си за финансовата 2007г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или 5 494 хил. лева, при 14 950 000 броя акции, брутен дивидент от 0.3675 лева на акция.

## ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

### Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 26.05.2009
Дата на публикуване на съобщението за предлагането в Държавен вестник и в централен ежедневник – в. Дневник	на или около 26.05.2009
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите акции	на или около 03.06.2009
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 15.06.2009
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 17.06.2009
Служебен аукцион на БФБ за продажба на неупражнените права	на или около 24.06.2009
Крайна дата за записване на акции	на или около 09.07.2009
Регистрация на емисията нови акции и увеличението на капитала в търговския регистър	на или около 14.07.2009
Регистриране на новите акции по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 21.07.2009
Начало на търговията с новите акции на БФБ	на или около 17.08.2009

(1) Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

### Обща информация

Предмет на първично публично предлагане са 5 980 000 броя обикновени акции от новата емисия от увеличението на капитала на Дружеството по решение на Съвета на директорите от 22 януари 2009 г. Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 3 000 000 нови акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка една, в който случай капиталът на дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и платени акции. Не е възможно отклонение над горната граница на заявления за набиране капитал.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г. и този документ, “записване” на нови акции е безусловното и неотменимо изрично изявление на инвеститор за придобиване на нови акции. Записването на новите акции ще се счита за извършено след заплащане от инвеститора на емисионната им стойност.

Българският закон предвижда, че новите акции ще се считат издадени след вписването на увеличаването на капитала в търговския регистър и след регистрацията им в Централния Депозитар. Незабавно след издаването им и последващата им регистрация в Комисията за финансов надзор, Емитентът ще заяви новите акции за приемане на БФБ за търговия.

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала: „Стандарт Инвестмънт” АД.

Новите акции ще бъдат предложени публично единствено в Република

България. Адресати на предлаганите нови акции са всички местни и чуждестранни лица, освен в случаите, когато това ще представлява нарушение на приложимите закони.

Българските и чуждестранните инвеститори ще имат възможността да записват нови акции на равни начала, при спазване на условията и реда изложени по-долу.

### **Условия и срок на публичното предлагане на акциите**

#### ***Начален срок на публичното предлагане. Издаване на права***

Началото на предлагането се поставя от публикацията на съобщението за публичното предлагане на акции по чл. 92а от ЗППЦК в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник - в-к "Дневник". Съобщението за предлагането може да бъде публикувано само ако Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за публично предлагане на нови акции. "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ очаква публикуването на съобщението за предлагането в "Държавен вестник" и във в-к "Дневник" на или около 26 май 2009 г. Тази публикация поставя начало на публичното предлагане.

Съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г., право на предимствено участие в увеличението на капитала ще имат лицата, които са акционери в "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ (притежават съществуващи акции, регистрирани по техни лични или клиентски подсметки в Централния Депозитар) най-късно на 7 – ия ден след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник". На следващия работен ден след изтичане на горепосочения 7-дневен срок, Централният Депозитар открива сметки за права на лицата, акционери на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ по предходното изречение въз основа на данните във водената от него книга на акционерите на Дружеството.

Срещу всяка съществуваща акция ще бъде издадено едно право. Всеки 5 (пет) права дават възможност за записване на 2 (две) нови акции по емисионна стойност 1 (един) лев всяка. Могат да бъдат записвани само цели нови акции, при закръгляване към по-малкото цяло число, независимо от цифрата след десетичната запетая. Правата, които не достигат за записване на една цяла акция (по-малък брой от 2.5 права) и поради това не могат да бъдат упражнени, ще бъдат предложени за продажба на служебния борсов аукцион, ако не бъдат продадени от акционерите преди това в срока за търговия с права.

#### ***Срок за прехвърляне на правата. Първи етап на подписката за новите акции.***

*Началната дата за прехвърляне на права, както и на записването на новите акции, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародване на съобщението за публично предлагане в "Държавен вестник" и публикуването му в един централен ежедневник (в-к „Дневник“). В случай, че съобщението бъде обнародвано и публикувано на различни дати, началната дата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати. Очаква се началната дата на подписката и на борсовата търговия с права да е на или около 3 юни 2009 г.*

*Крайният срок за прехвърляне на правата е първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на права (очаквана дата: на или около 17 юни 2009 г.). Съгласно Правилника на Българска фондова борса последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение (очаквана дата: на или около 15 юни 2009 г.).*

*Край на първия етап на подписката:* лицата, притежаващи или придобили права при борсовата им търговия могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции до изтичането на крайния срок за прехвърлянето на правата (очаквана дата: на или около 17 юни 2009 г.). Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички неупражнени в този срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ.

### ***Втори етап и край на подписката***

*Явен аукцион* се организира на 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 24 юни 2009 г.). На явния аукцион се предлагат за продажба всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане срока за прехвърляне на правата.

*Край на втори етап на подписката (и на подписката като цяло):* първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (очаквана дата: на или около 9 юли 2009 г.). До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок лицата, придобили права при продажбата на явния аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции.

Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

### ***Условия и ред за прехвърляне на права***

Прехвърлянето на права чрез продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на Българска Фондова Борса. Лицата, които желаят да продадат притежавани от тях права, следва да подадат поръчка за продажба до инвестиционния посредник, при когото са открити сметките им за права. Лицата, които желаят да закупят права, следва да подадат съответна поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на БФБ. За придобиването на права по други способи (например замяна или дарение) се прилагат разпоредбите на правилника на Централния Депозитар.

На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, чрез ИП „Стандарт Инвестмънт“ АД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, които не са упражнени и срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Сумите, получени от продажбата на правата, се превеждат по специална сметка, открита от Централния Депозитар, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в търговския регистър. Разпределянето на сумите, получени от продажбата на правата, както в срока за тяхното прехвърляне, така и при аукциона, се извършва със съдействието на Централния Депозитар, при условията и по реда на неговия правилник. В началото на всеки работен ден по време на подписката Централния Депозитар публично оповестява информация за упражнените до края на предходния работен ден права.

## **ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

### ***Групи потенциални инвеститори на които се предлагат акциите***

Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 5 придобити права запишат 2 (две) нови акции по емисионна стойност от 1

(един) лев.

### **Основания за привилегировано предлагане на акции на определена група инвеститори**

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, акционери, или служители на емитента извън посоченото в точка *Предпочтително закупуване на ценни книжа*. Не е привилегировано предлагане предимственото право на акционерите с право на участие в увеличението по чл. 112, ал.1 ЗППЦК вр. чл. 112, ал.2 вр. пар. 1, т. 3 ДР ЗППЦК

Доколкото емитентът "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. Дружеството на разполага с информация дали друго лице, освен членовете на Съвета на директорите възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

### **ПРИЕМАНЕ НА АКЦИИТЕ ЗА БОРСОВА ТЪРГОВИЯ**

Непосредствено след вписването на увеличението на капитала в търговския регистър, Емитентът ще подаде заявление за вписване на новите акции в регистъра на Комисията за финансов надзор, след което Емитентът ще подаде заявление до БФБ за приемане на новите акции за борсова търговия. Последната може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата, след регистрация на емисията нови акции на Емитента. Очаква се търговията с нови акции да започне на или около 17 август 2009 г.

Сделките с акции, издадени от публично дружество, регистрирано в България, са детайлно уредени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа от 1999 г. и наредбите по прилагането му, в Правилника на БФБ и Правилника на Централния Депозитар. От 1 ноември 2007 г. ЗППЦК се изменя с влизането в сила и Закона за пазарите на финансови инструменти от 2007 г., въвеждащ изискванията на Директива 2004/39/ЕИО за пазарите на финансови инструменти, в частност отпада условието сделки с акции на публични дружества да се извършват задължително на регулиран пазар на ценни книжа.

### **ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА - ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Всички акциите от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на емитента "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ.

Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива независимо от начина, по който са ги придобили – като акционери в дружеството придобили акции до 7 дни от обнародване на съобщението за публичното предлагане или чрез сделка за покупка на вторичния пазар.

При последваща вторичната търговия, ценните книжа могат да се предлагат от всички притежатели на акции или права.

## РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

### **Възнаграждение на инвестиционния посредник.**

За дейността си по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, инвестиционният посредник "Стандарт Инвестмънт" АД ще получи фиксирано възнаграждение в размер на 900 лева. В таблицата по-долу е представен размера на фиксираното възнаграждение в лева на инвестиционния посредник:

	<b>В лева</b>	<b>% от емис. ст-ст</b>
Обща стойност	900	0,015 %
На една акция	0,00015	0,015%

### **Основни разходи във връзка с публичното предлагане.**

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството:

	лева
Такса на КФН за потвърждение на проспекта	5 000
Такса за получаване на ISIN код за емисията права от ЦД	56
Депозиране на правата в ЦД	5 395
Депозиране на акциите в ЦД	3 614
Публикуване и обнародване на съобщения за публичното предлагане (прогнозна стойност)	1 000
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала	50
Възнаграждение на инвестиционния посредник	900
<b>Общо разходи</b>	<b>16 015</b>
Разходи на една акция от публичното предлагане	0,002

## РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно дефиницията дадена в пар.1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Наредба №2 за Проспектите, Разводняване на капитала (на стойността на акции) е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и ванти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

При емитирането на акциите от настоящата емисия е налице разводняване на капитала по смисъла на посочената по - горе дефиниция, тъй като определената емисионна стойност в размер от 1 лев на акция е по-ниска от нетната балансова стойност на издадените до момента от дружеството акции съгласно последния междинен финансов отчет на дружеството към 31.03.2009 г



Към 31 март 2009 г. нетната балансова стойност на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е приблизително 27 368 хил. лева. Към 31 март 2009 г. нетната балансова стойност на акция на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е приблизително 1,83 лв.

Ако приемем, че към датата на издаване на новите акции балансовата стойност на активите на Дружеството се запази и след приспадане на разходите по Предлагането, нетната балансова стойност на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ към датата на издаването на новите акции, би била около 1.59 лв. на акция. Изчисленията са направени на база издаване на 5 980 000 нови акции по емисионна стойност от 1.00 лв. на нова акция.

Тези изчисления показват незабавно намаляване на нетната веществена балансова стойност на акция за настоящите акционери на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ в размер на 0.24 лв. или 13,11 %.

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **Акционерен капитал**

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и за емисиите акции от задължителното първоначално и от последващото увеличение на капитала и са актуални към 31.12.2008 г. и към датата на Регистрационния документ.

28 март 2006 г. ....	500 000
20 юни 2006 г. ....	650 000
31 декември 2006 г. ....	650 000
31 декември 2007 г. ....	650 000
9 юни 2008 г. ....	14 950 000
31 декември 2008 г. ....	14 950 000

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

Номиналната стойност на акциите е 1 (един) лев.

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.

Дружеството е учредено с капитал от 500 000 лева.

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. На 20.06.2006 г., СГС вписа в търговския регистър увеличението на капитала на Дружеството.

На 9 юни 2008 г., търговския регистър вписа увеличаването на капитала на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ от 650 000 лева на 14 950 000 лева, чрез издаване на 14 300 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши по решението на Съвета на директорите 11 март 2008 г. Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 398 – Е от 26.03.2008 г. Съобщението за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) е обнародвано в “Държавен вестник”, бр. 36/04.04.2008 г. и в. “Дневник”, броя от 03.04.2008 г. Емисията акции от увеличението на капитала е вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар с решение № 733-Е от 09.07.2008 г.

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 22 януари 2009 г., е приел решение за увеличаване на капитала на дружеството от 14 950 000 лева на до 20 930 000 лева, чрез издаване на до 5 980 000 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.

#### **Учредяване на Дружеството. Информация за Устава**

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

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

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

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

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

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

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема

решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

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

Дружеството е учредено за неограничен срок.

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

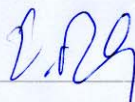
## **ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

Инвеститорите могат да се запознаят с Регистрационния 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 целия проспект в офисите на:

**"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ**, гр. София, ул. „Ген. Паренсов" No 51, ет. 2, ап. 3, 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 "Стандарт Инвестмънт" АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, Бизнес Център България бул. "Витоша" 146, ет. 1, тел. 02/815 98 40, е -mail: info\_office@standartinvestment.bg; лице за контакти: Петър Маринов от 10:00 до 16:00 часа.

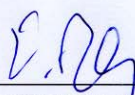
Лице, отговорно за информацията при изготвяне на  
Резюме на Проспекта:



Стефан Пламенов Папалезов  
Изпълнителен директор



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



Стефан Пламенов Папалезов  
Изпълнителен директор



Светослав Димитров Иванов  
Заместник-председател на Съвета на директорите