

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. 8 – 13 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ 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 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.

23 януари 2009 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.	
ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	8
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ДАННИ	13
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	17
Инвестиционни цели	17
Инвестиционни ограничения.....	18
Данни за недвижимите имоти придобити от Дружеството.....	20
Информация относно главните бъдещи инвестиции на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, за които управителните му органи вече са поели твърди ангажименти.....	37
ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА	37
Основна дейност.....	37
Главни пазари	37
Информация за степента, в която Емитентът зависи от патенти или лицензии, индустриални или финансови договори или от нови производствени процеси.....	39
ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	40
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ	40
Банка депозитар.....	41
Обслужващо дружество	41
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	44
НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ОБОРУДВАНЕ.....	44
ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	45
КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	47
ОБЯСНЕНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И РАЗМЕРА И ТЕКСТОВО ОПИСАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА	47
НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	49
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ	49
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	63
ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ.....	68
СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	69
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	70
ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	72
ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА	73
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ	73
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	74
ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ	81
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	83

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 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 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 Регистрационния документ, е: Стефан Пламенов Папалезов – Изпълнителен директор на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

С подписа си на последната страница от този документ Стефан Пламенов Папалезов 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, приложени към Проспекта и неразделна част от него, 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 - счетоводител

Одиторът, заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2006 и 2007 г.:

Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г.

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 неговите одитирани финансови отчети към 31 декември на 2006, 2007 и 2008 г., и неодитираните междинни финансови отчети към 31 март на 2008 и 2009 г.

	31 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
Нетни приходи от дейността	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)
Печалба/ (загуба) от дейността	17 955	4 466	464	891	(39)
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба	1 181	6 777	2 553		
Финансови приходи/(разходи) нетно	181	137	84	(1)	
Печалба/ (загуба) за периода	19 317	11 380	3 101	890	(39)

Източник: „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ

АКТИВИ	31 декември			31 март
	2006	2007	2008	2009
Нетекучи активи				
Имоти, машини и съоръжения	145	108	111	111
Обща сума на нетекучите активи	145	108	111	111
Текущи активи				
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
Обща сума на текущите активи	20 331	24 851	31 329	31 821
ОБЩО АКТИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Капитал и резерви				
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)
Обща сума на капитал и резерви	20 455	15 500	27 407	27 368
Текущи пасиви				
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
Обща сума на текущите пасиви	21	9 459	4 033	4 564
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932

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 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 намаляване 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.

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. 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 (Национално движение стабилност и възход) и Движението за права и свободи. Проведените на 28.10.2007 г. местни избори показаха значителна подкрепа за новата десно-центриска 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 Дружеството. 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 официално 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 Евроразоната, 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 Евроразоната, 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 оказва значителен

допълнителен натиск към доближаване на ценовите равнища до тези на останалите страни от ЕС.

Кредитен риск. Кредитния риск е свързан с възможността Емитента да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Емитента по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че след неколкочкратното повишение на кредитният рейтинг, българските компании могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от Евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на Дружеството по привличане и изплащане на кредити.

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.

Глобалната финансова криза и българския капиталов пазар. Финансовата криза от началото на 2008 г., която поражда страхове от стагфлация /стагнация в условия на висока инфлация/, започна в САЩ през януари 2008 г., когато цената на петрола надмина USD 100 за барел, в условията на разгърнатата се вече криза на рисковите ипотечни кредити в САЩ, която от своя страна породила значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова система. И ако ипотечната криза се ограничи главно в развитите държави, то инфлацията засегна почти всички страни по света.

Финансовите кризи се трансформират в глобални поради комплексната взаимосвързаност, която съществува между икономическите единици и

елементите на системата, и която определя съвременната световна икономика. Като така, в условията на глобална криза икономическите субекти са в ситуация, в която следва да оперират при условия на комплекс от рискове, като основните са лихвен, кредитен, валутен, инфлационен, описани подробно по-долу в текста.

Глобалната финансова криза се почувства непосредствено и най-осезаемо на фондовата борса, основно заради изтеглянето на чуждестранни портфейлни инвестиции. Подобно развитие е логично - потенциалът за растеж на българския капиталов пазар, макар и все още голям, започва да се изчерпва, докато рискът остава значителен. Това, съчетано със затруднения достъп до дългово финансиране в глобален план и промяната в нагласата на външните инвеститори към риска, закономерно води до изтегляне на финансов ресурс от българската борса. При липсата на дълбочина (и съответно гъвкавост) на пазара изтеглянето на инвестиции оказва сериозно отражение върху ценовите нива. Намаля и интереса към вложения във взаимни фондове, които през миналата година придобиха изключителна популярност. Анализаторите очакват, че при сегашната ситуация привлекателността на борсата като канал за привличане на финансов ресурс временно ще намалее, т.е. най-вероятно в краткосрочен план много от планираните първични публични предлагания ще бъдат отложени. Това допълнително ще се отрази на дълбочината на пазара и на динамиката на борсовата търговия в близките месеци.

Глобалната финансова криза и сектора на недвижимите имоти.

Развитието на глобалната финансова криза намира все по-силно отражение на пазара на недвижими имоти в България. Кризата на практика се отразява във всички сегменти на пазара - както при жилищните имоти, така и при бизнес проектите. Резултатите са налице - вече редица предприемачи се отказаха от инвестициите си в планинските и морските курорти, които и бездруго вече са презастроени. Друг от застрашените сегменти - този на търговските центрове, също очаква отрезвяване. В момента има няколко десетки проекти за молове на всевъзможни места из страната, но само част от тях ще се случат на практика, коментират от бранша.

Достъпът до кредитите се затруднява, защото банките се въздържат в момента от кредитиране, особено на тези отрасли, които се считат за по-рискови в тази ситуация на намален приток на преки чуждестранни инвестиции, които се насочваха досега в строителството, във всякакъв вид инвестиции в недвижимости. В момента българските банки силно избягват да кредитират подобни проекти.

Финансовата криза има и своето положително влияние върху пазара на имоти в България, защото го е предпазила от пренасищане и дори балон. Това е мнението на някои от експертите и консултантите в сферата на имотите у нас, които също смятат, че пазарът се връща към фундаментите си, а те са стабилни. Проектите, които са базирани на фундаментите на пазара ще продължат да са успешни. Може обаче, да се усети леко забавяне на тяхната реализация като резултат от по-трудното организиране на финансирането.

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. 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 искиви 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 /седми за имот треста и седем/ с площ 31 921 /тридесет и една хиляди деветстотин двадесет и един/ кв. метра

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”, 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

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“ АДСИЦ – Петър Иванов Хранов.

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

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

Относителен дял на секюритизираните имоти към 31.12.2008 г.

Имот	Относителен дял*
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%

зеделелски земи трета категория 1,08%

празно място отдадено за

обществен строителство 25,47%

* *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.

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: 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 коефициен
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, с плащ 7 688 кв.м., 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).

1.3. Актуална стойност

Стойността на недвижим имот ПИ № 153 след извършената от инж. Д. Костов, оценка към 31.12.2007 г., е 1 500 005,60 лева.

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

2.1 Оценка на имота

УПИ № 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.

Лицензираният 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 стойност	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 през 2006 г. 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).

През 2008 г. разходите за строителство и подобрения в имота са в размер на 4 855 хил. лева., а за 2007 г., 4 937 хил. лв.

При определяне на справедлива пазарна стойност на недвижимия имот с цел завеждане в баланса на Дружеството 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.

Към 31.12.2007 г., справедливата пазарна стойност на недвижимия имот е определена от инж. Терзиева на 5 122 220 лева.

На 26 септември 2008 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ получи разрешение за ползване за част от сградата.

3. Недвижим имот ПИ № 67653.587.02 в гр. Смолян

Оценка на имота

Поземленият 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., е 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

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 (четиристотин и осемдесет хиляди евро) или 950 500 лева.

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.

Към 31.12.2007 г., съгласно изготвената от инж. Лиляна Терзиева пазарна оценка, стойността на имота е 1 099 500 лв.

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	

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, изготвена от инж. Лиляна Терзиева към 31.12.2007 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 покупко - продажба на недвижим имот с № 011, том V, рег. № 1823, дело № 254 от 2006 г., и *Нотариален акт* за покупко - 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.

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

5.1. Оценка на имота

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. Представлява земя в селищно образувание до селище от VIII функционален тип; равнинен терен. Около имота има изградени комуникации – ел. захранване, водопровод, канализация, път с трайна настилка, които са в добро състояние. 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. Околното застрояване ще е жилищно строителство

Методи на оценка: При определянето на крайната пазарна оценка оценителят е приложил методите:

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)

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.

5.2. Цена на придобиване

Цената на придобития ПИ № 023011 в с. Тополи е 100 414,13 лв.

5.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Костов към 31.12.2007 г., е 120 000 лева.

6. Поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, Централна градска част, с

административен адрес ул. Цанко Дюстабанов 63, ПИ 738

6.1. Оценка на имота

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 „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.

Заключение за крайната пазарна оценка

Метод на оценка:	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

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.

6.2. Цена на придобиване

Цената на придобития ПИ 738 е 3 302 706,43 лв.

6.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Терзиева към 31.12.2007 г., е 4 164 000 лева.

7. С. Видно ПИ № 026017

7.1. Оценка на имота

Обобщено описание на района. Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образувание до 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 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 коефициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	4 310	0,4	1 724	
Метод на пазарните аналози	4 793,33	0,6	2 876	
Справедлива пазарна стойност			4 600	

7.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 026017, с площ от 11 500 кв. м. е 1 117,46 лв.

7.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 31.12.2007 г., изготвена от инж. Костов, е 5 175 лева.

8. С. Видно ПИ № 013039

8.1. Оценка на имота

Обобщено описание на района. Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образувание до 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 коэффициент	Претеглена ст-ст лв.
Инвестиционен метод	3 820	0,4	1 528
Метод на пазарните аналози	4 240	0,6	2 544
Справедлива пазарна стойност			4 072

8.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 013039 с площ 10 180 кв. м. е 995,94 лв.

8.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Костов към 31.12.2007 г., е 4 581 лева.

9. С. Видно ПИ № 037052

9.1. Оценка на имота

Обобщено описание на района. Недвижимият имот се намира в с. Видно, общ. Каварна и представлява земя в селищно образувание до 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 пазарна стойност			4 032	

9.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 037052, с площ 10 080 кв. м., е 986,74 лв.

9.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Костов към 31.12.2007 г., е 4 536 лева.

10. С. Видно ПИ № 037053

10.1. Оценка на имота

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 пазарна стойност			4 032	

10.2. Цена на придобиване

Цената на придобития ПИ № 037053, с площ 10 080 кв. м., е 986,74 лв.

10.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Костов към 31.12.2007 г., е 4 536 лева.

11. С. Хаджи Димитър ПИ № 013005

11.1. Оценка на имота

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.

Заключение за крайната пазарна оценка

Оценка по:	Стойност лева	Теглови коэффициент	Претеглена лв.	ст-ст
Инвестиционен метод	15 000	0,4	6 000	
Метод на пазарните аналози	16 666,67	0,6	10 000	
Справедлива пазарна стойност			16 000	

11.2. Цена на придобиване

Цената на придобития ПИ № 013005, с площ 40 000 кв. м., е 3 931,97 лв.

11.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка към 31.12.2007 г., е 18 000 000 лева.

12. С. Хаджи Димитър ПИ № 020042

12.1. Оценка на имота

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 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 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	7 370,00	0,4	2 948
Метод на пазарните аналози	8 168,00	0,6	4 901
Справедлива пазарна стойност			7 849

12.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 020042, с площ 19 649 кв. м. е 1 961,40 лв.

12.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка изготвена от инж. Костов към 31.12.2007 г., е 8 842,05 лева.

13. С. Хаджи Димитър ПИ № 012043

13.1. Оценка на имота

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 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 пазаран стойност**5 698***13.2. Цена на придобиване*

Цената на придобития е ПИ № 012043, с площ 14 245 кв. м., е 1 438,14 лв.

13.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка на инж. Костов към 31.12.2007 г., е 6 410,25 лева.

14. С. Раковски, ПИ № 012008*14.1. Оценка на имота*

Обобщено описание на района. Недвижимият имот се намира в с. Раковски, общ. Каварна и представлява земя в селищно образуванието 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 стойност			6 560,80

14.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 012008 в с. Раковски, с площ 16 402 кв. м., е 1 625,09 лв.

14.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка на инж. Костов към 31.12.2007 г., е 7 380,90 лева.

15. С. Селце ПИ № 019064

15.1. Оценка на имота

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 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 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 пазарна стойност			7 980

15.2. Цена на придобиване

Цената на придобития е ПИ № 019064 в с. Селце, с площ 19,950 кв.м., е 1 963,91 лв.

15.3. Актуална стойност

Стойността на придобития недвижим имот по пазарна оценка на инж. Костов към 31.12.2007 г., е 8 977,50 лева.

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

16.1. Оценка на имота

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 – 9 ет.

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:

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.

Метод на приходната стойност

За определяне на справедливата 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	

16.2. Цена на придобиване

Цената на придобития Урегулиран поземлен имот IV (четвърти) в квартал 738^A, по плана на гр. София, р-н “Оборище”, „ГГЦ-Зона Г-13”, бул. „Дондуков” № 94 е 2 724 978 лв.

16.3. Актуална стойност

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”.

Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Дружеството е отдало под наем офиси от сградата в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” през месец октомври 2008 г., като за периода м. 10-12. 2008 г., относителният дял на неплатените наеми е 63 %. Към 31 март 2009 г., делът на неплатените наеми е 8 %.

Придобити имоти през 2008 г. до датата на Регистрационния документ

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не е придобивало имоти през 2008 г. и през 2009 г., до датата на изготвяне на Регистрационния документ.

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

Съветът на директорите на Дружеството не е поемал ангажименти за бъдещи инвестиции.

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. 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	19 317	11 380	3 101	890	-39

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

Информация за степеня, 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

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 е 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 секюритизираните 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 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>

"Алианц Банк 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 "Алианц Банк 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 "Алианц Банк 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 "Алианц Банк 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 е 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., 1 900 за 2007г. и 2 400 за 2008 г.

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 уведомлението 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 превзложило част от дейностите си на подизпълнител.

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 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	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
Балансова стойност	145	108	111	97	111

Материални запаси

Вид материален запас	2006	31 декември		31 март	
		2007	2008	2008	2009
Иоти, придобити с цел продажба	10 397	17 233	26 125	16 864	26 125
Разходи за подобрения на	368	5 217	3 459	6 390	3 886

имоти, придобити с цел
продажба
Общо:

10 765 22 450 29 584 23 254 30 011

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.

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 хорактер.

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 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
Нетни приходи от дейността	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)
Печалба/ (загуба) от дейността	17 955	4 466	464	891	(39)
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба	1 181	6 777	2 553		
Финансови приходи/(разходи) нетно	181	137	84	(1)	
Печалба/ (загуба) за периода	19 317	11 380	3 101	890	(39)

Източник: „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ

АКТИВИ	31 декември			31 март
	2006	2007	2008	2009
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	145	108	111	111
Обща сума на нетекущите активи	145	108	111	111
Текущи активи				
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
Обща сума на текущите активи	20 331	24 851	31 329	31 821
ОБЩО АКТИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Капитал и резерви				
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)
Обща сума на капитал и резерви	20 455	15 500	27 407	27 368
Текущи пасиви				
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
Обща сума на текущите пасиви	21	9 459	4 033	4 564
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932

Източник: „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

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 финасиране 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	31 декември			31 март	
	2006	2007	2008	2008	2009
Оперативна дейност					
Парични постъпления от контрагенти	26 735	32 319	2 407	1 493	1 102
Плащания на контрагенти	(18 504)	(23 686)	(12 334)	(1 855)	(830)
Парични потоци свързани с персонала	(17)	(35)	(35)	(6)	(7)
Получени / платени лихви, комисионни и дивиденди	181	(16 371)	(5 410)	(1)	
Други парични потоци от оперативна дейност	(412)	34	(49)	(21)	(15)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	7 983	(7 739)	(15 421)	(390)	250
Инвестиционна дейност					
Закупуване на имоти, машини и съжръжения	(159)	(13)	(51)		(10)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(159)	(13)	(51)		(10)
Финансова дейност					
Постъпления от емитиране на акции	1 138	-	14 300		
Нетен паричен поток от финансова дейност	1 138	0	14 300		
Парични средства в началото на периода		8 962	1 210	1 210	38
Нетно увеличение / (намаление) на паричните средства	8 962	(7 752)	(1 172)	(390)	240
Парични средства към 31 декември	8 962	1 210	38	820	278

Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

„Блек Сий Инвестмънт“ 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:

- емитира дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар;
- взема банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
- 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, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите - главни бъдещи инвестиции, за които са поети ангажименти и за запланивани 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 от м. октомври 2008 г., очакванията за относително високи темпове на общ икономически растеж за 2008 година се запазват. Високата икономическа активност се запазва, макар че бизнес наблюденията на НСИ регистрират сравнително слаба, но вече последователна тенденция на понижаване на общия показател на бизнесклимата от май 2008 г. И през септември стопанската конюнктура в страната остава благоприятна, тъй като показателят за това се задържа трайно над дългосрочното средно равнище. Същевременно той е с около 7 пункта под регистрираният през февруари-март 2007 г. дългосрочен максимум (50,7 пункта). До септември 2008 и в четирите наблюдавани сектора стопанската конюнктура остава сравнително благоприятна, но на по-ниски нива, в сравнение с 2007 г.

Икономически растеж

Очакванията ни за висок растеж за второто тримесечие на 2008 г. се оправдаха - по предварителни данни на НСИ общият икономически растеж за второто тримесечие е 7,1 на сто.

Високата икономическа активност в страната се запазва, макар че бизнес наблюденията на НСИ регистрират сравнително слаба, но вече последователна тенденция на *понижаване общия показател на бизнес климата* от май насам.

В *промишлеността* започва да се откроява тенденция на изместване на мненията на анкетиранияте от по-оптимистични към по-умерени и това доведе до задържане на показателя за бизнес климата в сектора през юли, последвано от сравнително рязко падане (с 4,1 пункта) през август. През септември по-оптимистичните очаквания за бизнес състоянието на промишлените предприятия през следващите шест месеца допринесоха за подобряването му с 1,8 пункта. Благоприятна, макар и по-колеблива остава конюнктурата и в *строителството*, в *услугите* и *търговията на дребно*.

Предлагане

За полугодиято растежът на добавената стойност общо за икономиката се задържа на 7,1 на сто, колкото беше за полугодиято на 2007 г.

Растеж по икономически сектори

¹ Икономиката на България към края на третото тримесечие на 2008 година. Център за икономическо развитие.

Динамиката на добавената стойност в сектор индустрия се забави до 7,4 на сто, при 11,5 на сто за полугодieto на 2007 г., но все още изпреварва, макар и само с 0,4 процентни пункта, растежа в сектор услуги. Растежът на добавената стойност в строителството намаля на 7,7 на сто, при 11,7 на сто за второто тримесечие на м.г., но въпреки това продължава да води пред промишлеността с 0,7 процентни пункта по-висок растеж. Забавянето на растежа в промишлеността е по-значително (от 13 на 7 на сто).

За полугодieto ускоряването на растежа на добавената стойност в услугите (на 7 на сто, при 5,9 на сто година назад) е в резултат на ускоряването на растежа през първото тримесечие (от 3,6 на 8,3 на сто), тъй като за второто е налице забавяне-от 7,9 на 5,8 на сто. Същевременно наблюдаваме по-слабо ускоряване на растежа във: финанси, кредит, застраховки; операции с недвижимо и движимо имущество, бизнес услуги (за второто тримесечие от 11,1 на 14,3 на сто при ускоряване от 5,6 на 19,1 на сто за първото тримесечие). Най-бързо продължава да расте отрасъл финансово посредничество- с 35,9 на сто за второто тримесечие, но вече по-бавно в сравнение с растежа за първото тримесечие (38,4 на сто, при 25,1 на сто за първото тримесечие на м.г.)

Търсене

Растежът на вътрешното търсене се забави в сравнение с растежа за полугодieto на миналата година. Въпреки това то продължава да е основен двигател на растежа на икономиката. Забавянето се дължи на понижаване на реалния растеж както на инвестициите (на 22,7 на сто за полугодieto, при 29,5 на сто година назад), така и на потреблението (от 5,5 на 4,7 на сто).

Текуща сметка

Дефицитът по текущата сметка на платежния баланс на страната продължава да расте - за първите седем месеца на 2008 г. той се увеличи до 4,6 млрд. евро и е с 47 на сто по-висок от дефицита за същия период на миналата година. Като съотношение *дефицитът по текущата сметка се влоши от 10,7 на 13,9 на сто* към годишния БВП. Същевременно притокът на преки инвестиции в страната вече не надхвърля дефицита по текущата сметка- *покритието се влоши значително- от 107,5 на 62,5 на сто*. Влошаването на дефицита на текущата сметка (с 1,5 млрд. евро) почти изцяло се изчерпва с нарастването на дефицита по търговското салдо (с 1,4 млрд. евро).

Външна търговия

След пет месеца на изпреварващо нарастване на износа пред вноса силно повишените цени на енергоизточниците отново обърнаха тенденцията. *Дефицитът по търговския баланс (FOB/CIF) ускори темповете си на растеж и вече е 18 на сто от прогнозния БВП*.

Основни фактори, действащи върху външната търговия през седемте месеца на годината, са забавянето на икономическия растеж в световен мащаб, значителното увеличение на цените на енергоизточниците и суровините, отслабването на търсенето на пазарите на основните ни търговски партньор- страните от ЕС. Въпреки опасенията от силно негативно въздействие на тези фактори външната търговия продължи да се развива с ускорени темпове в сравнение с 2007 г. Стойностният обмен на износа FOB нарастна с 22,5 на сто на годишна база, достигайки близо 9,17 млрд. евро, а този на вноса CIF се увеличи с 27,6 на сто до 15,1 млрд. евро.

Това развитие на външната търговия не може да не се оцени положително обаче на фона на световната финансова криза, която свива потреблението и влияе негативно върху външното търсене. На този етап износът за страните, засегнати от кризата, не показва признаци на съществено намаляване. Въпреки това опасенията за ограничаване на износа остават и рискът от по-нататъшно свиване

на външните пазари е съвсем реален.

Преки чуждестранни инвестиции

Растящият внос на инвестиционни стоки показва, че местните и чуждестранните инвеститори не очакват криза в производството. Притокът на преки чуждестранни инвестиции остава сравнително устойчив въпреки финансовата криза и негативния доклад на ЕС. Интересът на чуждестранните инвеститори се стимулира от добрите макроикономически и бюджетни показатели, нереализирания потенциал на пазара, появата на нови области от инвеститорски интерес и стеснените възможности за добра възвращаемост на другите пазари.

Първите данни на БНБ за седемте месеца на годината са за 2847,3 млн. евро приток на ПЧИ, което представлява спад в сравнение с 3325,9 млн. евро за същия период на 2007 г.

Инфлация

Продължават да се регистрират тревожни усещания и очаквания за повишаване на потребителските цени според последното (юлско) наблюдение на потребителите. От друга страна, през септември бизнес анкетите на НСИ открояват липса на вътрешен инфлационен натиск за движението на цените до края на 2008 г., като най-оптимистични остават в сферата на услугите, където 68 на сто от анкетирания не предвиждат да променят цените си през следващите месеци, а 22 на сто очакват намаление.

До края на годината можем да очакваме да се натрупа инфлация в диапазон 8-9 на сто.

В промишлеността, въпреки че балансът на очакванията за покачване на продажните цени на промишлените стоки се влошава (със 7,9 пункта), над 70 на сто от анкетирания не предвиждат ценови промени. Нараства делът на строителните предприемачи, които не предвиждат увеличение на продажните цени в отрасъла (63 на сто). Подобрят се и очакванията на търговците на дребно, сред които делът на предвиждащите увеличение на продажните цени в търговията намалява през септември на 40 на сто.

Заетост и безработица

Заетостта продължава да расте. По данни на НСИ от наблюдението на работната сила за второто тримесечие на 2008 г. коефициентът на заетост сред населението на възраст 15 и повече години се е подобрил на годишна база от 49 на 51 на сто, а заетостта на населението в активна трудоспособна възраст (15-64 навършени години) – от 61,6 на 63,9 на сто. Броят на заетите в икономиката е нараснал с 3,7 на сто. По данни на НСИ от националните сметки за второто тримесечие на 2008 г. общият брой на заетите лица в икономиката се оценява на 3946хил., което е с 3,4 на сто повече в сравнение със същия период на 2007 година.

Общата безработица намалява, но младежката расте, същевременно значително намаляват продължително безработните.

Публични финанси

Бюджетният излишък по консолидираната фискална програма нараства с рекордни досега темпове. Към юли 2008 г. бюджетното салдо по консолидираната фискална програма достига размер от 4219,1 млн. лева. Приходите представляват 60,5 на сто спрямо планираните, а разходите за разглеждания период са 48,2 на сто от годишните разчети в Бюджет 2008. Причина за тези ускорени темпове (към юли 2008 г. прирастът на бюджетния излишък е 74,4 на сто, при 45,9 на сто ръст година по-рано) е както нарастването на данъчните приходи през периода, така и постъпилите през текущата година значими по размер аванси от Кохезионния и Структурните фондове на ЕС, от Европейския земеделски фонд за развитие на

селските райони и Европейския фонд за рибарството.

Финансова система

Темпът на нарастване на паричното предлагане, измерено чрез широките пари М3, се е забавил с 10 процентни пункта на годишната база към август 2008 г. Увеличението на годишната база е 21 на сто. Приносът на квазипарите в общия растеж на М3 към август 2008 г. устойчиво расте, а приносът на М1 намалява. Тенденцията на забавяне на нарастването на М1 се определя от динамиката на овърнайт депозитите. Парите извън банките към август 2008 г. нарастват с 13,4 на сто. Динамиката на квазипарите се определя основно от нарастването на депозитите, договорени за ползване след предизвестие до 3 месеца (37,8 на сто), както и от растежа на депозитите с договорен матуритет до две години (30,3 на сто).

Банкова система

Депозитите продължават да нарастват, а това е индикатор за устойчиво и нарастващо доверие на домакинствата и фирмите в банковата система. Високият икономически растеж и притокът на притоци чужди инвестиции допринасят за наблюдаваната динамика на паричните агрегати. Притокът на външни капитали в следствие на по-голямата отвореност на българската икономика след присъединяването на страната към ЕС през 2007 г. е една от главните причини за ускоряване на нарастването на депозитите, деноминирани в чуждестранна валута. Наблюдаваме възходяща тенденция на лихвените проценти средно с един процентен пункт по всички видове кредити, предоставяни както на нефинансовите предприятия, така и на домакинствата, след лек спад в началото на 2008 г. Причината за това е покачването на лихвените проценти на световните пазари, който факт няма как да не се отрази и на пазарните кредити в България. През периода се покачват и лихвените проценти по депозитите. Общата сума на активите на банковата система нараства към юли 2008 г. на годишна база с 37,9 на сто. Към 31 юли 2008 г. банковият сектор отчита печалба в размер на 842 млн. лв., която е с 233 млн. лв. (38,2 на сто) по-висока от отчетния резултат година по-рано.

Лизингов пазар

През второто тримесечие на 2008 г. продължава да се наблюдава значителна динамика на лизинговия пазар във възходяща посока. Общият размер на вземанията по финансов и оперативен лизинг към края на периода регистрира увеличение от 83 на сто на годишна база. Вземанията по финансов лизинг представляват основна част от пазара (98,6 на сто).

Застрахователен сектор

Застрахователният пазар продължава да расте и през второто тримесечие на 2008 г. Към края на второто тримесечие на 2008 г. приходите на застрахователните дружества са по-високи с 22,3 на сто на годишна база. Този процент е по-висок от темпа на инфлацията в страната. От тези приходи 84,3 на сто са приходи на общото застраховане, а 15,7 на сто са реализирани в животозастраховането. Сумата на изплатените претенции расте по-бързо (29,22 на сто) от премийните приходи.

Премийните приходи на общото застраховане през първата половина на 2008 г. възлизат на около 722,5 млн. лв. Спрямо същия период на 2007 г. те са нараснали номинално с около 21,3 на сто. Най-голям принос за този растеж продължават да имат автомобилните застраховки, които са и с най-голям дял на пазара по общо застраховане (68,8 на сто).

Номиналният темп на нарастване на приходите от премии на

животозастрахователните компании е 27,2 на сто.

Капиталов пазар

Световната финансова криза, обхванала всички значими финансови пазари преди повече от една година, продължи и през третото тримесечие на 2008 г. и оказва крайно негативно влияние върху капиталовите пазари и инвеститорското доверие. Рязкото спадане на инвеститорското доверие логично доведе до много силна волатилност дори и на стабилните и развити европейски пазари. Напълно логично това доведе до по-нататъшен отлив на инвеститори и спад в тяхната активност и генерираните обороти. Така например излизането на инвеститори оказва силен натиск върху цените на почти всички търгувани инструменти, като основният индекс на борсата SOFIX за периода спадна до около 850 пункта, при стойност в края на месец юни от 1153 пункта, или с 26 на сто. Спадът за по-широкия индекс бе още по-голям, като той загуби около 32 на сто.

На фона на случилото се през тримесечието както на международните пазари, така и на местния, логично на преден план застава въпросът по какъв начин може да бъде преодоляна кризата на българската борса. И докато преди се налагаше изводът, че най-успешен метод всъщност са самите компании, търгуващи се на нея, и възможността да генерират очакваните печалби, все повече смисъл има тезата, че местните проблеми могат да намерят решение едва след преодоляването на кризата в световен мащаб. Това е резултат най-вече от силно подкопаването на инвеститорско доверие в целия свят, което може да се завърне едва след като всички от световните пазари усетят оживление. В този смисъл много малко вероятно е местната борса да поеме нагоре отново- както по отношение на ликвидност, така и по отношение на търгуваните инструменти, без това да е подплатено със съответното аналогично движение по останалите пазари.

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 компенсират 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 понижават 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. Факторите за това бяха 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 неколkokратно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 4-5 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица: Средни пазарни цени на жилища за третото тримесечие на 2008 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени (лв/кв.м)		Индекси
	II трим. 2008	III трим. 2008	III трим. II трим.
ОБЩО	1 376.29	1 418.24	103.0
Благоевград	1 303.00	1 235.67	94.8
Бургас	1 698.00	1 755.00	103.4
Варна	2 137.33	2 129.67	99.6
Велико Търново	1 289.08	1 330.68	103.2
Видин	933.67	916.10	98.1
Враца	988.50	1 041.00	105.3
Габрово	886.50	861.67	97.2
Кърджали	843.17	855.67	101.5
Кюстендил	779.33	751.33	96.4
Ловеч	882.99	909.17	103.0
Монтана	903.67	941.67	104.2
Пазарджик	869.33	895.83	103.0
Перник	1 199.17	1 170.50	97.6
Плевен	1 358.00	1 434.00	105.6

Пловдив	1 491.00	1 655.67	111.0
Разград	932.50	985.67	105.7
Русе	1 749.17	1 646.17	94.1
Силистра	715.83	763.33	106.6
Сливен	1 011.50	1 075.00	106.3
Смолян	982.93	1 085.33	110.4
София-столица	2 312.50	2 470.00	106.8
София	714.33	750.00	105.0
Стара Загора	1 500.17	1 449.17	96.6
Добрич	890.33	969.50	108.9
Търговище	910.54	915.74	100.6
Хасково	1 084.17	1 091.00	100.6
Шумен	1 078.00	995.50	92.3
Ямбол	892.17	920.67	103.2

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

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.

Предлагането на имоти надвишава търсенето в порядъка на един и половина - два пъти. Наблюдава се сериозна сегментация и деференциация на пазара, който все повече се определя от интереса на купувача. Според експертите от сектора при луксозните имоти, които са с добро местоположение и инфраструктура, цените ще продължат да нарастват. При жилищата в ценови граници 1300-1600 евро на кв. м. най-трудно се сключват сделки, тъй като има разминаване между предлагане и търсене, както и между очакванията на продавач и купувач. При жилищата с цени под 1000 евро на кв. м. пък липсват сделки, тъй като почти няма предлагане.

В средния, както и в ниския сегмент (жилищата под 1000 евро на кв. м.) е възможно цените да се задържат на тези нива или да имат леко покачване.

На пазара се появяват нови концепции в изграждането на жилищни комплекси- „Назад към природата” и „Всичко под един покрив”. „Назад към природата” са изцяло зелени проекти и представляват сгради, които са проектирани и ще бъдат изпълнени и експлоатирани съобразно всички екологични изисквания. Като цяло в тях ще се използват енергоспестяващи източници на светлина и климатизация. Проучване на международната компания Colliers International показва, че разходите при екологично строителство са само 2 процента повече в сравнение с конвенционалното.

Новата концепция „Всичко под един покрив” е свързана с изграждането на

комплекси от затворен тип, които ще пестят максимално времето на своите обитатели, които предлагат всички удобства под един покрив. Първият по рода си такъв проект предстои да се реализира в София.

Повишените лихви по кредити ще продължат да притискат жилищния пазар. Финансирането на покупки на съществуващи имоти ще бъде все по-трудно. Купувачите на жилища ще продължат да бъдат притеснявани от високите лихви, тъй като понижение не се очаква поне до началото на 2009 г. Постепенното намаляване на лихвите за крайните потребители ще стане възможно едва когато се успокоят световните финансови пазари. Силен спад в търсенето на заеми за придобиване на собственост не се очаква.

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.²

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 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

² Хампарцумян: Няма балон на пазара на имоти, но кризата няма да ни подмине. Десислава Попова.

търговска площ в търговски център на 1000 души население в България е била нула. В момента той е 64 квадратни метра, а в европейските страни - 180 квадратни метра.³

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 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.⁴

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. и 2008 г. 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.

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.

През 2009 г в София ще има 185 квадратни метра площ на 1000 души, показва проучване на "Колиърс" (Colliers International) за пазара на търговски имоти в трите балкански столици - Букурещ, Белград и София.

Търговските центрове ще бъдат един от най-динамичните сегменти на пазара на недвижими имоти, но все още има редица проблеми, които трябва да бъдат преодолени. Макар и слабо, глобалната финансова криза също оказва своето влияние върху сектора. Специалистите обаче вярват, че до пренасищане на пазара няма да се стигне, но по-строгите изисквания ще отсеят и по-качествените проекти.

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

Продължава тенденцията за развитие на търговски и бизнес центрове не само в големите градове на страната, а и в по-малките- като Шумен, Сливен, Каварна,

³ „Между 20 и 60 евро на квадратен метър е наемнага цена на търговските площи в големите градове“. www.profit.bg

⁴ „Търговските площи са най-стабилният сегмент на бъзнис имотите у нас“. www.regal.bg

Хасково, Враца и др. Цените на търговските площи на този етап остават стабилни. Според данни на експерти от бранша средното нарастване на продажните цени в сегмента за цялата страна е 6,49 на сто. Най-голямо е увеличението в София- 8,51 на сто, следвана от Варна- 8,33 на сто, Пловдив- 7,96 на сто, Велико Търново- 7,39 на сто, и Русе-6,75 на сто.

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

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.⁵

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%.

Непрекъснато увеличаващото се търсене на офиси от клас А с добра локация и забавянето в завършването на новите бизнес сгради доведоха до почти 100-процентна заетост на предлаганите на този етап площи. В края на третото тримесечие на 2008 г. нивото на свободните първокласни бизнес помещения в

столицата е едва 1 на сто, а в периферията на града, където и предлагането е по-голямо, незаетите площи са между 4 и 5 на сто. Очакванията за подобрене на ситуацията ще се осъществят през следващата година, когато на пазара ще започнат да излизат по-големите, стартирали през 2007 г. проекти.

Едновременното завършване на няколко офис сгради в периферни райони на София в края на миналата година подложи на натиск цените им и вдигна нивото на незаетост в сегмента. Все още обаче това не е дало отражение върху реалните наеми, тъй като търсенето остава високо, а слабото усвояване в първата половина на 2008 г. (според консултантите Colliers International едва 52 хил. кв.м, под една трета от цялата 2007) предполага, че на пазара има компании, чиито нужди не са били удовлетворени. Намалени са офертните нива за някои сгради, които престояха на пазара в очакване на наематели, основно в периферни местоположения.

Според проучване на консултантската фирма Forton International за третото тримесечие на годината завършването на "София бизнес център" до бизнес парка в "Младост" и на още няколко по-малки сгради е стабилизирало наемите. В очакване на нови площи фирмите отложиха преместванията си, докато си осигурят по-добри условия. Други пък този път изчакват, за да видят накъде ще поеме дейността им в 2009 г. Според Source Real Estate, тази тенденция е имала двойствен ефект, тъй като български фирми, търсели офиси за покупка, са се преориентирали към наем, който им дава по-голяма гъвкавост и не изисква значителен капитал, и така са подсилили търсенето във втората половина на годината.

В другите големи градове, които имат по-малки офис пазари, няма резки колебания. Във Варна исканите от собствениците наеми за централни местоположения стигат до 18 евро на кв.м месечно (при 25-30 в София) и намаляват до 12 евро за нецентрални. Бързият ръст в предлагането обаче заплашва да охладя цените след около две години.

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 пред последните 5 години.

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.

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 имоти⁶

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.

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.

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

⁶ „Пазарът на индустриални имоти набира сила”. Строителство традът. 17.09.2007 г.

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.

Средната пазарна цена на земята за земеделски цели за 2007 достига 235 лв./дка, което представлява ръст от 19 на сто спрямо 2006. Това сочат данните от традиционното проучване на Министерство на земеделието и продоволствието. Тази цена е с около 40-50% по-ниска спрямо нивата в ЕС.

Между различните райони на страната съществуват големи ценови разлики. Най-ниски остават цените в областите Хасково, Шумен, Ловеч, Велико Търново (около 180-200 лв./дка), а най-високи са в областите Добрич, Благоевград, Пловдив и София – над 400 лв./дка.

През 2007 в страната са сключени общо 125 хил. сделки за 1,153 млн. дка земя.

Най-голям брой сделки са сключени в Северен централен район (32 347), най-малко – в Югозападния (8550).

Новото през 2007 година е, че най-голям обем продажби се реализират в Северния централен район, след като досега лидер е бил Североизточният район. Като основна причина за това е бурното развитие на земеделските стопанства там.

Цената на земеделската земя у нас през 2008 г. е най-ниска в Европа, се казва в съобщение на Българската асоциация на собствениците на земеделска земя, цитирано от в. "Монитор".

Декар земеделска земя у нас към края на миналата година е струвал 150 евро, или седем пъти по-малко от Гърция, където цената на земята е 1050 евро за декар. По-скъпа е и земята в северната ни съседка Румъния, където средната стойност на декар е възлизала на 180 евро. В Полша цената на земята е била 280 евро за декар. Най-скъпа е земеделската земя в Холандия, където средната ѝ цена в края на миналата година възлиза на 3500 евро, следвана от 1830 евро за декар във Великобритания и 1704 евро за декар в Белгия. Страната ни изостава по цени от останалите в ЕС дори и на фона на значителното поскъпване. При цена на декар от 169 лева през 2005 г., тя се е повишила до 197 лева за декар през 2006 г. и до 235 лева за декар през миналата година.

Ниските цени на земеделската земя у нас са заради нейната разпокъсаност, което не дава възможност да се използва съвременна техника.

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 Заместник – председател на Съвета на директорите. 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 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 сребрена 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

Изразходваните средства за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, включително разходите за социални осигуровки са в размер на 15 хил. лв., за 2006г. , 23 хил. лв. за 2007г. и 26 хил. лв. за 2008г.

„Блек Сий Инвестмънт“ аАДСИЦ не заделя суми за предоставяне на пенсии, други компенсации при пенсиониране или за друг подобни обезщетения.

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 прие 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 доклада за дейността "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ прави отчет за дейността си във връзка с доброто корпоративно управление.

От октомври 2007 г. бе приет Национален Кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004 г.).

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ подписа декларация, че приема Националния кодекс за корпоративно управление и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Спазването на Кодекса се отчита на принципа „спазвай или обяснявай“, който означава че препоръките на кодекса се спазват и когато има отклонение от тях или неспазване, ръководството обяснява причините за това.

Действията на ръководството и служителите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ и поощряване на успешните стопански дейности на Дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса от различните страни. Кодексът за корпоративно управление е съобразен с нормативната уредба, без да я повтаря. Той препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото.

В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

В Кодекса са описани функциите и задълженията на корпоративните ръководства, структура и компетентност, както и основните насоки при избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата им и определяне на тяхното възнаграждение, при отчитане задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на дружеството; възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета; необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Заложен е и принципа за избягване и недопускане от Съвета на директорите на потенциален или реален конфликт на интереси. Според Кодекса потенциален конфликт на интереси съществува тогава, когато дружеството възнамерява да осъществи сделка с юридическо лице, в което: а) член на СД или свързани (заинтересувани) с него лица имат финансов интерес; (б) член на Съвета е член на Управителен съвет, Надзорен съвет или Съвет на директорите.

Кодексът съдържа правила при избор на одитор, като препоръчва корпоративното ръководство да се ръководи от установените изисквания за професионализъм и ротационния принцип при изготвяне на предложение до ОС за избор на одитор.

Акцентирано е и върху необходимостта от гарантиране на равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, и защитата на техните права от корпоративното ръководство.

Дадени са насоки на корпоративните ръководства за утвърждаване на политиката за разкриване на информация в съответствие със законовите изисквания и устройствените актове и за създаване и поддържане на система за разкриване на информация, която да гарантира равнопоставеност на адресатите на информацията (акционери, заинтересовани лица, инвестиционна общност) и да не позволява злоупотреби с вътрешна информация.

Кодексът съдържа указания към корпоративните ръководства за идентифициране и ефективно взаимодействие със „заинтересованите лица”. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Служители

Към 31.12.2008 г., както и към края на предходните 2006 и 2007 г. и към момента на изготвяне на Регистрационния документ 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 7 475 000 броя акции, представляващи 50.00 % от капитала на Дружеството.

Светослав Димитров Иванов - Заместник - председател на Съвета на директорите, притежава пряко 7 475 000 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:

Име	Настоящи позиции/ участия	Предишни позиции/ участия
Стефан Папалезов	Съдружник в "Блек Сий Проджект" ООД; "Булфарм" ООД; "Кайома Ризортс" ООД; "Черноморски финанси" ООД Управител на: "Булфарм" ООД, гр. София и "Кайома Ризортс" ООД Член на Съвета на директорите на "Унитийм" АД	Акционер в "Хладилник – Костенец" АД
Светослав Иванов	Акционер в "Бек инвест" АД; "Инвестиционна компания" АД; "Ви-Трейд" АД Съдружник в "Блек Сий Пропъртис" ООД и "Черноморски Финанси" ООД Член на Съвета на директорите на: "Бек инвест" АД и "Инвестиционна компания" АД	
Петър Хранов	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 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**, притежава 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 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 - заинтересувано 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 23 хил. лева, а за 2008 г., 26 хил.лв.

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 хил. лева; за 2007г. е в размер на 22,8 хил. лева и 36 хил. лв. за 2008 г.

Изплатени разходи от Дружеството

През 2008 г. разходите за управление и обслужване на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ са в размер на 273 хил. лв. За 2007 г. Дружеството е отчетло разходи за управление и обслужване в размер на 284 хил. лв. и 110 хил. лв за 2006 г.

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.

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, 2007 и 2008 г. и неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2008 и 2009 г., включващи, освен всичко друго, баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричните потоци за 2006' 2007 и 2008 г.

Финансовата информация за предходни години е изготвена в съответствие с МСФО (**„Международните стандарти за финансова отчетност“**).

Годишните финансов отчет, заверен от регистриран одитор Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г. и одиторският доклад към тях за 2006, 2007 и 2008 г., както и междинните отчети на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за 2006 и 2007 г., 2008 и 2009 г. са представени на Комисията за финансов надзор и Българска Фондова Борса - София АД в срок в изпълнение на ЗППЦК.

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
Нетни приходи от дейността	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)
Печалба/ (загуба) от дейността	17 955	4 466	464	891	(39)
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба	1 181	6 777	2 553		
Финансови приходи/(разходи) нетно	181	137	84	(1)	
Печалба/ (загуба) за периода	19 317	11 380	3 101	890	(39)

Източник: "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

АКТИВИ	31 декември			31 март
	2006	2007	2008	2009
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	145	108	111	111
Обща сума на нетекущите активи	145	108	111	111
Текущи активи				
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
Обща сума на текущите активи	20 331	24 851	31 329	31 821
ОБЩО АКТИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932
КАПИТАЛ И ПАСИВИ				
Капитал и резерви				
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)
Обща сума на капитал и резерви	20 455	15 500	27 407	27 368
Текущи пасиви				
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
Обща сума на текущите пасиви	21	9 459	4 033	4 564
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ	20 476	24 959	31 440	31 932

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.

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.

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.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Информация за акционерния 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.

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.

Информация за участия в други дружества

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не притежава участия в други дружества.

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 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 настоящото увеличение 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.

Право на дивидент

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

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

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

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

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

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

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

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

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

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал.2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи 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 се оповестява при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК. 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 пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер, освен ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките на дневния ред.

Акционерите с привилегирани 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 2008 г. и одитиран финансов отчет към 31 декември на 2006 и 2007 г., 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 за кореспонденция на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ в гр. София, ул. “Ген. Паренсов” № 51, ет. 2, ап. 3 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 приложенията 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, 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 Центар 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.

Лице, отговорно за информацията при изготвяне на
Регистрационния документ:



Стефан Пламенов Папалезов
Изпълнителен директор



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