

ДОКЛАД

на Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ до акционерите на дружеството

Относно: Условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 1, т. 1, б. “б” от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за покупка на дълготрайни материални активи (недвижими имоти), предложени за одобрение на заседание на Общото събрание на акционерите, насрочено за 7 юни 2010 г.

Настоящият доклад на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ представлява част от материалите по дневния ред на редовното годишно общо събрание на акционерите, насрочено за 7 юни 2010 г.

Докладът е изготвен и одобрен с решение от 28 април 2010 г. от Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, гр. София, в съответствие с изискването и в срока по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа и има за цел да запознае акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ със съществените условия и целесъобразността на сделки по придобиване на дълготрайни материални активи (недвижими имоти) с участието на заинтересовани лица по смисъла на чл.114, ал. 5, т. 1-3 от ЗППЦК, с оглед вземането на информирано решение от акционерите и овластяване на Съвета на директорите да извърши описаните в доклада сделки.

I. Условия по предлаганите сделки

1. Страни – по всяка една от предлаганите сделки за придобиване на недвижими имоти, купувач е “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, а продавач „Инвестиционна компания” АД.

„Инвестиционна компания” АД е вписано в търговския регистър с ЕИК 124612213, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Екзарх Йосиф” № 7, ет. 1, ап. 1 и се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Димитров.

Заинтересовано лице по сделките по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1-3 от ЗППЦК е Светослав Димитров Иванов. Светослав Иванов е Председател на Съвета на директорите и акционер, притежаващ 50 % от капитала и гласовете в общото събрание на купувача „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, както и Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 73.54 % от капитала и гласовете в общото събрание на продавача „Инвестиционна компания” АД.

2. Предмет и стойност на сделките:

2.1. Придобиване на първи етаж от четириетажна административна сграда, намиращ се в УПИ XVII, кв.63 в гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево, срещу заплащане на цена в размер на 1 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

2.2. Придобиване на поземлен имот 62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 20.313 дка, срещу заплащане на цена в размер на 2 200 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

2.3. Придобиване на поземлен имот 62788.5.1, по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка, с площ от 4.207 дка, срещу заплащане на цена в размер на 540 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

2.4. Придобиване на поземлен имот № 1366, по плана на гр.Варна, община Варна, област Варна е с площ от 1 764 кв.м., срещу заплащане на цена в размер на 7 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

2.5. Придобиване на дворно място с 3 бр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с. Ваклино, общ.Шабла, област Добричка (земя – 1 511 кв.м.; сграда за обществено хранене с площ от 380 кв. м.; сграда за обществено хранене с площ от 70 кв.м.; сграда за битови отпадъци, с площ от 120 кв.м.), срещу заплащане на цена в размер на 1 800 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

3. Лица, в чиято полза се сключват сделките:

Предложените сделки са в полза на -“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

II. Целесъобразност на сделките за покупка на недвижимия имот.

“Блек Сий Инвестмънт” е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и предложените сделки са част от изпълнението на инвестиционната програма на дружеството за 2010 г.

Пазарът на недвижими имоти в България е сред най–динамично развиващите се сектори на икономиката през последните няколко години. Възходящата тенденция до към средата на 2008 г. на цените на земеделските, индустриалните земи, жилищните имоти и офис площи, правеше инвестирането в такъв вид активи доходно. След 2008 г., обаче, това беше и един от секторите най–засегнати от глобалната финансова и икономическа криза, който пострада съществено от отлива на инвестиционен интерес и замръзването на банковото кредитиране.

Друго характерно за този сектор е, че покупко-продажбите на активи силно намаляха в условията на рецесия, което доведе до спад в цените на недвижимите имоти, което дава възможност за осъществяване на сделки при по-благоприятни

като себестойност условия с оглед по-ниските и конкурентни офертни цени на предлаганите имоти

.Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите.

Предлаганите инвестиции отговарят на критериите за инвестиране на средствата на дружеството. Инвестиционната политика на дружеството за 2010 г. е ориентирана към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 и 15 % на годишна база. На така зададените параметри отговаря описаните по-горе имоти. Инвестирането в тях ще осигури на дружеството, а и на неговите акционери текущи доходи в рамките, посочени в предходното изречение.

Дружеството възнамерява да отдаде под наем недвижимият имот в гр. Генерал Тошево, да продаде недвижимите имоти в с. Ваклино и с. Рогачево и да държи недвижимият имот в гр. Варна, като инвестиция.

III. Пазарната стойност на недвижимите имоти – предмет на предлаганите сделки, съгласно експертните оценки, изготвени от независим оценител по смисъла на ЗППЦК и ЗДСИЦ

Експертните оценки на недвижимите имоти в съответствие с изискването на чл. 114а, ал. 4, изр. второ, предл. второ от ЗППЦК и чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ, са възложени на независим експерт по оценки на недвижими имоти - инж. Д. Костов, притежаващ лиценз № 9462 от 14.05.2001 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

Независимият експерт е изготвил експертни оценки и е определил пазарната цена на всеки един от недвижимите имоти – предмет на предлаганите сделки, както следва:

- Първи етаж от четириетажна административна сграда, намиращ се в УПИ XVII, кв.63 в гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево - **1 120 029,60 лева.**

Предлаганата от Съвета на директорите цена за придобиването на имота е в размер на **1 000 000 лева.**

- Поземлен имот 62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 20.313 дка - **2 350 010,97 лева.**

Предлаганата от Съвета на директорите цена за придобиването на имота е в размер на **2 200 000 лева.**

- Поземлен имот 62788.5.1, по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка, с площ от 4.207 дка - **540 010,52 лева.**

Предлаганата от Съвета на директорите цена за придобиването на имота е в размер на **540 000 лева.**

- Поземлен имот № 1366 по плана на гр.Варна, община Варна, област Варна е с площ от 1 764 кв.м. – **7 056 000 лева.**

Предлаганата от Съвета на директорите цена за придобиването на имота е в размер на **7 000 000 лева**.

- Дворно място с 3 бр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с.Ваклино, общ.Шабла, област Добричка (земя – 1 511 кв.м.; сграда за обществено хранене с площ от 380 кв. м.; сграда за обществено хранене с площ от 70 кв.м.; сграда за битови отпадъци, с площ от 120 кв.м.) - **1 856 172,00 лева**.

Предлаганата от Съвета на директорите цена за придобиването на имота е в размер на **1 800 000 лева**.

Оценките са актуални, изготвени през месец април 2010 г. и са приложени към настоящия доклад.

По – долу е представено резюме на изготвените от независимия експерт, пазарни оценки на недвижимите имоти, предмет на предлаганите сделки:

Първи етаж от четириетажна административна сграда, намираща се в УПИ XVII, кв.63 гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево

Определяне справедлива пазарна стойност на сграда е извършено като са използвани метод на: инвестиционната стойност, на вещната стойност, по аналог.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 94 600 лв.

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 94\ 600 / 10 \times 100\% = 946\ 000\ \text{лв.}$$

По аналог

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 1109-1110 евро/кв. за имоти аналогични на оценявания.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойността на оценявания имот по аналог е равна на: 1 236 049 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- *Инвестиционна стойност - 40%*
- *Аналог -60%*

Справедливата пазарна стойност на имота - сграда е: 1 120 029,60 лв.

Поземлен имот 62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка, с площ от 20.313 дка.

Метод на пазарните аналози.

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот. Стойността на земята е 59-60 евро/кв.м.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 2 551 198,00 лв.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 204 826 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 204\,826 / 10 \times 100\% = \underline{2\,048\,230 \text{ лв.}}$$

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота: Земя – 2 350 010,97 лева

Поземлен имот в ПИ62788.5.1 по плана на с. Рогачево, община Балчик.

Поземлен имот 62788.5.1 по плана на с.Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 4,207 дка.

Метод на пазарните аналози

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот. Стойността на земята е 65-66 евро/кв.м.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 590 497,00 лв.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 38 564 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 38\,564 / 10 \times 100\% = \underline{385\,640 \text{ лв.}}$$

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота: Земя – 540 010,52 лв.

Поземлен имот № 1366 по плана на гр.Варна, община Варна, област Варна е с площ от 1 764 кв.м.

Метод на пазарните аналози

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот. Стойността на земята е 4 000 лв./кв.м.

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 7 350 000 лв.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 661 500лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 661\,500 / 10 \times 100\% = 6\,615\,000 \text{ лв.}$$

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота: 7 056 000 лв.

Дворно място с 3бр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с. Ваклино, общ.Шабла, област Добричка

Земя, с площ 1551 кв.м.

Определяне справедливата пазарна стойност на земята е извършено като са използвани метод: инвестиционната стойност по аналог.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 80 135 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 80\,135 / 10 \times 100\% = 801\,350 \text{ лв.}$$

По аналог

Като база е използвана информация за извършените сделки в района и в съседство с имоти, имащи сходни характеристики до тези на оценяваният имот.

Стойността на земята е 292-293 евро/кв.м.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойност на земята по аналог считам за равна на: 944 387 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог -60%

Справедливата пазарна стойност на земята е: 887 172,00 лв.

Сграда за обществено хранене (площ на имота 380 кв.м.)

Определяне справедлива пазарна стойност на сграда е извършено като са използвани метод на: инвестиционната стойност, на вещната стойност, по аналог.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 56 683 лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 56\,683 / 10 \times 100\% = 566\,830 \text{ лв.}$$

По аналог

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 евро/кв. за имоти аналогични на оценявания.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Доклад на Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

Стойността на оценявания имот по аналог е равна на: 698 780 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота сграда е: 646 000 лв.

Сграда за обществено хранене (площ на имота 70 кв.м.)

Определяне справедлива пазарна стойност на сграда е извършено като са използвани метод на: инвестиционната стойност, на вещната стойност, по аналог.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 10 442лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 1\ 442 / 10 \times 100\% = 104\ 420 \text{ лв.}$$

По аналог

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 евро/кв. за имоти аналогични на оценявания.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойността на оценявания имот по аналог е равна на: 128 720 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота - сграда, е: 119 000 лв.

Сграда за битови отпадъци (площ 120 кв. м.)

Определяне справедлива пазарна стойност на сграда е извършено като са използвани метод на: инвестиционната стойност, на вещната стойност, по аналог.

Инвестиционен метод

Оценяваният имот се разглежда като имот, който може да се отдаде под наем. Наемната цена е определена от информация за подобни наети площи в района за определен период от време.

Приетият за чист доход от наем за една година – 17 900лв

Норма на възвръщаемост при всички рискове - 10%

Капиталната стойност на имота е равна на:

$$C = 17\,900 / 10 \times 100\% = 179\,000 \text{ лв.}$$

По аналог

За района от проучване и сведения от източници, заслужаващи доверие стойността на един квадратен метър разгъната застроена площ е 869-870 евро/кв. за имоти аналогични на оценявания.

Курс на БНБ – 1.95583 лв за едно Евро

Стойността на оценявания имот по аналог е равна на: 220 666 лв.

Изхождайки от определените стойности по различните методи и характеристики на местния пазар на недвижими имоти, приемам тегловите коефициенти за всеки един от методите, както следва:

- Инвестиционна стойност - 40%
- Аналог - 60%

Справедливата пазарна стойност на имота – сграда, е: 204 000 лв.

Заключение за стойността на имота:

Справедлива пазарна стойност - 1 856 172 лева

В съответствие с изискването на чл. 114а, ал. 4, изр. първо от ЗППЦК, предложените цени за всеки един от имотите е по-ниска от пазарната цена, определена от независимият експерт.

IV. Заключение

Инвестициите отговарят на критериите за инвестиране на средствата на дружеството. Инвестиционната програма на дружеството за 2010 г., е ориентирана към покупка на имоти, носещи доходност между 10 и 15 % на годишна база. На така зададените параметри отговарят описаните по-горе имоти. Инвестирането в тях на предложените цени, под пазарните за имотите, съгласно оценките на независимия експерт оценител, ще осигури на дружеството, а и на неговите акционери текущи доходи в рамките, посочени в предходното изречение.

По отношение на предложените цени на сделките – цената, предлагана за всеки един от недвижимите имоти, е **по-ниска** от пазарната цена, определена от независимият експерт в съответствие с изискването на чл. 114а, ал. 4, изр. второ,

предл. второ от ЗППЦК, притежаващ необходимата квалификация и опит в областта на оценяването на недвижими имоти.

Поради тези причини Съветът на директорите предлага на акционерите да приемат решение за одобряване сключването на предложените сделки за покупка на дълготрайни материални активи (недвижими имоти) при горепосочените условия.

Съветът на директорите обръща внимание на акционерите, заинтересовани лица, че съгласно разпоредбите на ЗППЦК, няма да могат да упражняват правото си на глас при вземане на решението на ОС относно посочените в този доклад сделки.

Приложения:

- 1. Оценки на недвижимите имоти, изготвени от инж. Д. Костов.*
- 2. Декларация по чл. 19 от ЗДСИЦ.*

28.04.2010 г.

гр. София

За Съвета на директорите:

*Стефан Папалезов –
Изпълнителен директор*