

ПРОСПЕКТ

“Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” АДСИЦ **TBI-BAC Real Estate Investment Trust**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” 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 “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004г., 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 “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” 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.

08 март 2004г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	7
Рискове, специфични за Дружеството.....	10
Общи (системни) рискове.....	11
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	14
ОСНОВНИ ДАННИ	14
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	14
Инвестиционни цели	14
Инвестиционни ограничения	15
Критерии за избор на недвижими имоти	16
Придобити от Дружеството недвижими имоти.....	18
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	19
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	19
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	19
Жилищни имоти	19
Офис-сгради	22
Търговски имоти.....	25
Индустриални имоти.....	26
Земеделска земя	27
Прогнозни данни за дейността на Дружеството до края на 2004г.	29
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	34
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	36
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	38
БАНКА ДЕПОЗИТАР	38
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	39
Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството	39
Водене на счетоводната отчетност на Дружеството.....	41
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ	42
Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството	42
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	433
Директор за връзки с инвеститорите	455
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....	46
АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	46
ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО	46
СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	47
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА....	48
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	49
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	49
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ.....	49

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО	50
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	50
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	51
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА.....	51
ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	51
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	52
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	52
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	52
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството	52
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	53
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.....	54
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	54
Основания за прекратяване на Дружеството	55
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	55
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	57
ПРИЛОЖЕНИЕ.....	59
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДРУЖЕСТВОТО КЪМ 30 НОЕМВРИ 2003г.....	59

Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” 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/ите за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции, облигации).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа/ите за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- “Ти Би Ай – БАК - Недвижима собственост” АДСИЦ, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 937-50-67, лице за контакти: Маруся Русева – Директор за връзки с инвеститорите, от 9:00 до 18:00ч.
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, ул. “Дунав” 5; тел: +359 (2) 937-50-24; лице за контакти: Весела Райкова, от 9:00 до 18:00 ч.
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София, бул. ”Ал.Стамболийски” 87, ет.1, тел. +359 (2) 981-27-24 или +359 (2) 980-39-54; лице за контакти: Мартин Паев, от 9:00 до 18:00ч.

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

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

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

“Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; “секюритизация на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003г. Към настоящия момент Дружеството не притежава недвижими имоти.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД, представлявана от Александър Бебов - Председател на Съвета на директорите;
- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, представлявана от Стоян Тошев - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- ЗПАД “БУЛСТРАД”, представлявано от Милка Велева – Изпълнителен директор;
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, представлявана от Мартин Паев – Изпълнителен директор;
- Светослав Иванов Кьосев;
- Любомир Марков Марков.

Банка депозитар на Дружеството е “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Тогол” 18-20.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на следните **Обслужващи дружества:**

- “Адрес” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Витоша” № 25, което ще осъществява обслужването и поддържането на недвижимите имоти на Дружеството;
- “Аристо” ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, община Искър, ж.к. “Дружба”, бл. 159, вх.”В”, ет. 6, ап. 613, което ще осъществява обслужването и поддържането на недвижимите имоти на Дружеството;
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ж.к. “Младост 1”, бл. 14, вх. 2, ет. 2, ап. 20, което ще осъществява воденето на счетоводната отчетност и кореспонденция на Дружеството.

При емитирането на ценни книжа, както и за консултации и анализи по финансиране, капиталова структура и инвестиционна стратегия Дружеството ще ползва услугите на **Инвестиционните посредници**, членове на Съвета на директорите:

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5; и
- “Балканска Консултантска Компания-ИП” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул. “Александър Стамболийски” № 87, ет.1.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта на Дружеството, е: “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес гр. София, ул. “Бузлуджа” №74а.

За **одитор** на Дружеството за проверка на годишния счетоводен отчет за 2003 г. е назначено специализираното одиторско предприятие “БДО България” ООД.

Отговорни за изготвянето на регистрационния документ са: *Мартин Веселинов Паев, СФА* - Старши сътрудник Инвестиционно банкиране и развитие на бизнеса в “Балканска Консултантска Компания” ООД и негов представител в Съвета на директорите на Дружеството; *Емилиан Иванов Петров* - Директор Маркетинг в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД през 2003г.; *Росица Вълчева Вълчева-Михайлова*, сътрудник в “Балканска Консултантска Компания” ООД; *Снежана Стефанова Миланова*, дипломиран експерт-счетоводител, Директор Одит и Счетоводство в “Балканска Консултантска Компания” ООД – относно историческите финансови отчети на Дружеството.

Отговорни за актуализирането на регистрационния документ са: *Мартин Веселинов Паев, СФА* - Старши сътрудник Инвестиционно банкиране и развитие на бизнеса в “Балканска Консултантска Компания” ООД и негов представител в Съвета на директорите на Дружеството и *Маруся Тонева Русева* - юрист в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД и Директор за Връзки с инвеститорите на Дружеството.

С подписите си на последната страница от регистрационния документ горепосочените лица, декларират, че:

- (1) при изготвянето на Регистрационния документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите неаудирани финансови отчети към 31 октомври и 30 ноември 2003г. Поради кратката история на Дружеството (около 2 месеца) и факта, че активната му дейност към настоящия момент не е започнала, тук не са представени данни за приходите от основната му дейност, неговия финансов резултат (печалба/загуба), както и доход/дивидент на акция. Пълният финансов отчет на Дружеството към 30 ноември 2003г. е приложен към Регистрационния документ.

	<u>Към 31.10.2003 г.</u>	<u>Към 30.11.2003 г.</u>
Активи	501 575 лв.	501 908 лв.,
от които:		
парични средства в разпл. с-ки в лева	500 005 лв.	11 273 лв.
инвестиции в ДЦК	-	484 748 лв.
нематериални активи	1 570 лв.	5 886 лв.
Нетни активи	500 005 лв.	500 021 лв.
Акционерен капитал	500 000 лв.	500 000 лв.
Брой акции	500 000 бр.	500 000 бр.
Балансова стойност на акция	1.00 лв.	1.00 лв.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Използваните в Проспекта думи “очаква”, “вярва”, “възнамерява” и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. 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 към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание на очакваме значително повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Следователно, намаление на наемните равнища ще се отрази негативно на приходите на Дружеството, докато увеличение на наемните равнища ще повиши приходите. При равни други условия, това ще окаже негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Движението на наемните равнища ще има съществено значение за приходите на Дружеството, тъй като голяма част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. 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.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством формирането на по-големи по размер поръчки, напр. групирането на няколко по-малки

проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори, договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договарянето на най-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

Повишение на застрахователните премии. Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

Забавя при придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атраaktivни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, 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 ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Неликвидни инвестиции. 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 други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атраaktivно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръх ликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Предстои сключването на стенд-бай кредитни споразумения с една или повече търговски банки, средствата по които също ще могат да бъдат усвоени при нужда от ликвидни средства.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти. Дружеството ще бъде зависимо от наемателите на инвестиционните имоти, които ще притежава, за съществена част от приходите си. Следователно, Дружеството ще е зависимо от финансовата стабилност на наемателите си. Ако наемателите са затруднени

да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Ако това продължи за значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми. В такъв случай, Дружеството ще е принудено да продаде имота, най-вероятно по цена, по-ниска от пазарната, което ще се отрази негативно върху неговата рентабилност. Тъй като Дружеството ще държи диверсифициран портфейл от недвижими имоти, считаме че то ще работи с голям брой наематели и по този начин забавяне в плащането на един или няколко наемателя няма да има съществено влияние върху паричните потоци и финансовите резултати на Дружеството. Преди сключването на договори с по-големи наематели, ще се прави анализ на тяхното финансово състояние и перспективи, който периодично ще се осъвременява за съществуващите големи наематели.

Свободни имоти и необходимост от преустройство. Възможно е да са налице периоди от време, в които за част или за всички закупени от Дружеството недвижими имоти няма да има наематели. По този начин Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е свободен. Възможно е част от собствеността да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но в последствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. За преодоляването на тези рискове преди осъществяването на всяка инвестиция от Дружеството конкретният имот ще се подлага на внимателен анализ и ще бъдат оценявани очакваните парични потоци от него. Дружеството ще инвестира приоритетно в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да изискват значителни преустройства, както и в имоти с гарантиращо висока степен на заетост.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти. Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заемен капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми 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.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране. С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да

посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от застраховка загуби. В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда. Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството възнамерява да инвестира.

Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството. Дружеството е новоучредено и предстои да започне осъществяване на дейност, включително придобиване на недвижими имоти. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен.

Неетично и незаконно поведение. Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, в които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи на Дружеството. За управлението на този риск Съветът на директорите разработва вътрешни правила за етично поведение, които да отговарят на изискванията на Етичния кодекс и Стандартите за професионално поведение, приети от Асоциацията за Инвестиционен Мениджмънт и Изследвания (Association for Investment Management and Research или AIMR), със седалище в Шарлотсвил, САЩ. За целта в Съвета на директорите са привлечени две лица, притежаващи CFA® (Chartered Financial Analyst®) сертификати за сертифицирани финансови аналитици и членове на AIMR. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

Напускане на ключови служители. Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. На първо място, от определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е премахване на двойното данъчно облагане, в частност 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 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.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и банкови кредити. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, освен това, Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимия за финансирането им паричен ресурс, което обаче не представлява гаранция, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. В тази връзка, Дружеството може да сключи сделки по хеджиране на този риск, но няма сигурност, че това ще е възможно при приемливи условия.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а от там и печалбите на Дружеството. Считаме, че полаганите от изпълнителната власт усилия за реструктуриране на икономиката на страната, повишаване на нейната конкурентноспособност, както и привличането на нови инвестиции създават предпоставки за ускорен икономически растеж в средносрочен план.

Кредитен риск. Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации, както и извършената приватизация във финансовия сектор. Наскоро водещите рейтингови агенции неколккратно повишиха кредитния рейтинг на страната. Standard & Poors повиши дългосрочния кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута до BB+ със стабилна перспектива, което е само с едно ниво по-ниско от инвестиционния кредитен рейтинг – BBB-, а дългосрочния кредитен рейтинг на страната в местна валута беше повишен до BBB-, който е инвестиционен кредитен рейтинг. Рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България до Ba2 на 5 юни 2003 г. Според рейтинговата агенция Fitchratings дългосрочния рейтинг на България в чужда валута е BB, а в местна валута – BB+.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за членка в НАТО и ЕС да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

Валутен риск. До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в USD и инвеститорите в имоти поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003г. обаче пазарът постепенно преминава към цени, фиксирани в EUR. При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Дружеството би било изложено на валутен риск единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

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 контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Политически риск. Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава

внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основните политически приоритети на Република България – присъединяване към Европейския Съюз и НАТО. В момента текат активни преговори за затваряне на всички преговорни глави с Европейския Съюз, а законодателната политика на Народното Събрание е насочена към максимално хармонизиране на българското законодателство с директивите на ЕС. Поради единството на позициите на всички парламентарно представени политически сили считаме, че дори при една бъдеща промяна на политическата конфигурация това няма да доведе до сериозни неблагоприятни изменения за Дружеството.

Други системни рискове. Други рискове породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект. За управлението на част от тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти, а за останалите – ще бъде изготвен план за действие в случай на кризисни ситуации.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” АДСИЦ (с еквивалент на английски език TBI-BAC Real Estate Investment Trust или TBI-BAC REIT). Дружеството е учредено в България със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. Дунав № 5, тел: +359 (2) 937-50-67, факс: +359 (2) 937-50-69.

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 06.10.2003, парт. № 79233, том 941, страница 107, рег. I, по фирмено дело № 10347/2003 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131148642 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 1223128927.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

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. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на собствения капитал от 150 милиона лева или приблизително 75 милиона евро.

Дружеството възнамерява да поддържа динамичен портфейл от недвижими имоти. 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.

Инвестиционни ограничения

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. Дружеството ще диверсифицира своя портфейл и възнамерява да покрие всички основни подсектори на пазара (сектора) на недвижимите имоти, включително новоизградени и завършени жилищни, индустриални и други сгради и части от тях, земеделски и други земи, гори и други. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите критерии (вж. “Критерии за избор на недвижими имоти), при спазване изискванията на закона и неговия устав. В съответствие със законовите забрани, Дружеството няма да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

До достигане на собствен капитал от 10 млн. лева Дружеството ще спазва следните инвестиционни ограничения:

<u>Вид актив</u>	<u>Дял от всички активи (%)</u>
Недвижими имоти	до 99%
в т.ч. в изграждане на обекти за отдаване под наем и продажба ..	0% - 80%
в готови сгради	0% - 99%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка	мин. 1%

След достигане на собствен капитал от 10 млн.лв. активите на Дружеството ще бъдат инвестирани както следва:

<u>Вид актив</u>	<u>Дял от всички активи (%)</u>
Недвижими имоти	до 99%
в т.ч. в изграждане на обекти за отдаване под наем и продажба ...	50% - 90%
в готови сгради	0% - 50%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка	1 %

Дружеството предвижда преходен период до 1 година след достигането на собствен капитал от 10 млн. лв., през който инвестиционният портфейл да бъде приведен към новите инвестиционни ограничения.

След достигане на собствен капитал от 10 млн.лв. активите на Дружеството ще бъдат разпределени по подсектори на пазара на недвижими имоти както следва:

<u>Вид имоти</u>	<u>Дял от активите</u>
Жилищни имоти (1)	между 0% и 50%
Офиси (2)	между 0% и 50%
Търговски имоти (3)	между 0% и 50%
Индустриални имоти (4)	между 0% и 20%
Хотели	между 0% и 50%
Регулирани парцели	между 0% и 20%
Нерегулирани парцели	между 0% и 20%
Земеделски земи	между 0% и 30%
Закупуване на имоти с цел обратното им отдаване под наем на продавача (sale and leaseback)	между 0% и 30%

-
- (1) Жилищни имоти са сградите за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.
 - (2) Офиси са сгради и помещения, в които се извършва административна дейност.
 - (3) Търговски имоти са имоти, ползвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажби на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети.
 - (4) Индустриалните имоти включват помещения, използвани за производствена дейност и съхранение на материали и готова продукция, както и обекти, използвани за търговия на едро.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Последното ще бъде направено, ако и когато Съветът на директорите на Дружеството прецени, че подобна инвестиция е в най-добър интерес на неговите акционери.

Критерии за избор на недвижими имоти

При избор за придобиване на имоти, Съветът на директорите на Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- благоприятно географско разположение;
- добро физическо състояние на имота;

- възможности за генериране на доход;
- възможности за развитие (преустройство);
- приемлива цена на придобиване.

Благоприятно географско разположение. Това е определящ критерий, от който ще се ръководи Дружеството при придобиване на имот. Изискванията за благоприятно разположение зависят от вида недвижим имот.

Жилищни имоти. Те трябва да са разположени в близост до центъра на съответното населено място или в престижни обособени жилищни зони с високи комфорт на обитаване, ниво на обществено обслужване, комуникативност и благоприятно разположение на помещенията спрямо световните посоки (юг, изток, запад, север).

Офиси. Дружеството ще придобива офиси, които са разположени в центъра на съответния град или в обособени зони за бизнес, комуникативни места с осигурен пешеходен и автомобилен достъп, възможност за паркиране, надеждна инфраструктура, както и благоприятни градоустройствени перспективи.

Търговски обекти. Следва да са разположени в близост до центъра на съответното населено място или на комуникативни места с осигурен постоянен пешеходен поток и/или улеснен автомобилен достъп.

Хотели. Те трябва да са разположени в благоприятна среда за развитие на съответния тип туризъм, с подходяща инфраструктура.

Парцели за бъдещо строителство. От решаващо значение при избора за закупуването на урегулирани поземлени имоти с цел застрояване е географското разположение, което ще бъде разглеждано във връзка с инвестиционните намерения на Дружеството и предназначението на парцела, указано в подробния устройствен план.

Индустриални имоти. Те трябва да са разположени на места с достъп до подходяща инфраструктура и благоприятни условия за развитие на съответния вид стопанска дейност.

Нерегулирани парцели. Те трябва да са разположени на места, за които се очаква вкарване в регулация, предимно в близост до регулирани парцели, с (потенциален) достъп до подходяща инфраструктура.

Земеделски земи. От решаващо значение за избора на земеделски земи за изкупуване е географското разположение на парцелите и характерните за него климатични условия и типове почви, както и достъпа до подходяща инфраструктура за развитие на селско-стопанска дейност.

Добро физическо състояние на имота. Дружеството ще придобива сгради (офиси, жилищни сгради, търговски обекти, индустриални обекти, хотели), които имат надеждна конструкция и ниска степен на амортизация, осигуряващи дълъг живот и експлоатация на имота, наличие на всички необходими инсталации в добро състояние, високо качество и дълготрайност на довършителните работи и използваните материали.

Възможности за генериране на доход. Дружеството ще се насочва към имоти, които имат благоприятна история с оглед генериране на доход от тях, например наличие на наематели с дългосрочни договори, добри перспективи за препродажба или отдаване под наем, положителни финансови анализи.

Възможности за развитие и преустройство. Дружеството ще търси имоти (сгради), при които са налице условия за бъдещо преустройство, разширение и оптимизация на имота. Дружеството може да инвестира и в парцели на които в момента са изградени сгради, които подлежат на разрушаване с цел последващо изграждане на нови сгради.

Приемлива цена на придобиване. Този критерий ще е от съществено значение особено при придобиване на парцели за бъдещо строителство. Офертна цена на парцела следва да е близка или по-ниска от преобладаващата пазарна цена за района.

Придобити от Дружеството недвижими имоти

Към момента на изготвяне на проспекта Дружеството не е придобило недвижими имоти.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта не е извършвало дейност. Дружеството ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. “Рискови фактори”.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизация възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Дружеството предвижда размерът по външно финансиране да е до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общото ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството, и прогнозни финансови данни за неговата дейност до края на 2004г. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или относно финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Жилищни имоти

Според проучване на пазара на недвижими имоти в населени места¹ на П.Мънроу – Фор и Вл. Евтимов, “19% от общия брой продажби на недвижими имоти са реализирани в гр. София, а 39% от всички сделки са осъществени в най-големите градове: София, Пловдив, Варна и Бургас”. Съгласно разработеният от авторите показател на относителна активност съществува ясна тенденция за намаляване на пазарната активност с намаляване на размера на населеното място, като гр. София е най-големия пазар на недвижими имоти

¹ “Проучване на пазара на недвижими имоти в населени места”, Световна банка – Проект по кадастъра и имотния регистър в България ИЕ, 2000г.

в България. В Таблица 1 са представени средните пазарни цени на жилищните имоти в четирите най-големи града на България.

Таблица 1 - Средни пазарни цени на жилища за II и III тримесечие на 2003г. (лв/м²)

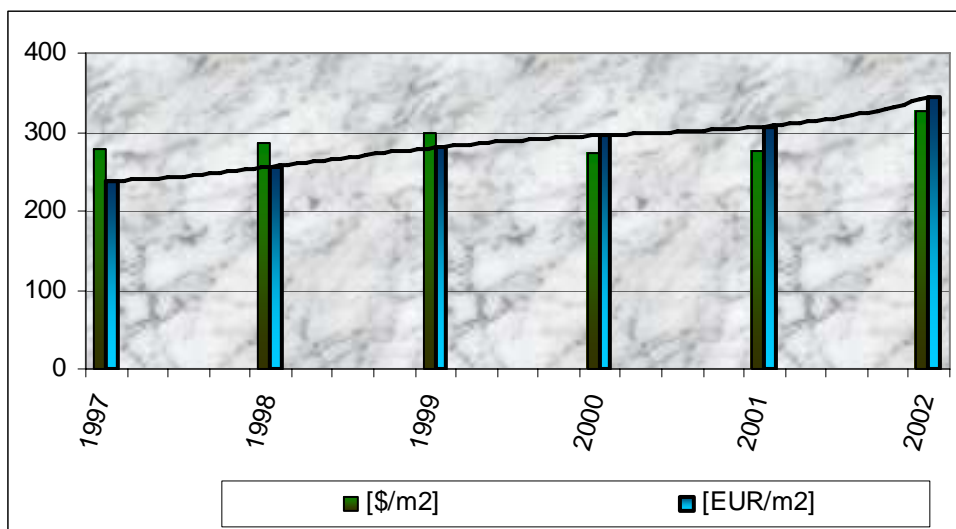
Градове	Средни цени II тримесечие 2003г.	Средни цени III тримесечие 2003г.	Индекс III / II трим. 2003г.
Бургас	436.8	442.8	101.4
Варна	540.3	606.2	112.2
Пловдив	349.3	390.3	111.7
София	791.5	848.7	107.2
ОБЩО	350.7	376.2	107.3

Източник: Национален Статистически Институт, м. Октомври 2003г.

Постигнатото политическо равновесие след 1997г. и въвеждането на валутен борд доведоха до стабилизиране на пазара на недвижима собственост. По данни на Агенция за недвижими имоти “Аристо”, средните цени на жилищни имоти в средата на 1997г. са намалели спрямо максимално достигнатите стойности в края на 1996г. почти наполовина – до 270 \$/м². През периода 1997г. – 1998г. средните цени остават непроменени. След намаляване на курса на щатския долар през 1998г. средните продажни цени на жилищата надминават 300 \$/м² в края на годината. С повишаване на курса на щатската валута през 2000г. и задържането ѝ на нива над 2 лв./\$ се наблюдава обратната тенденция – понижение на цените на жилищата в гр. София в доларово изражение, въпреки че стойностите им в национална валута продължават да растат.

През втората половина на 2002г. след падането на курса на щатския долар се наблюдава рязко нарастване на цените в доларово изражение и съответно в евро. Тази тенденция се запазва и през 2003г., като с обезценяването на долара, цените постепенно преминават към цени в евро. На Фигура 1 е представено движението на цените на жилищните имоти в гр. София за периода 1997-2002г.

Фигура 1 – Средни цени на жилища в гр. София за периода 1997 – 2002г.



Източник: Аристо ЕООД

От жилищните имоти в София най-търсени и с най-високи цени са имотите в идеалния център като предлагането им е ограничено. Относително високи са ценовите нива и в престижните квартали, като причините за това са добрата инфраструктура и развитата търговска система, множеството начални и средни училища и детски градини. Търсенето в такива квартали е предимно от платежоспособни българи, както и от чужденци и фирми.

Въпреки значителния ръст на цените на жилищните площи в София, те са значително по-ниски от тези в другите европейски столици. Ниските цени на недвижимите имоти в България позволяват да се реализира относително висока доходност от инвестиция в недвижимата собственост в сравнение с повечето от Европейските страни. Това се дължи на все още ниските цени на земята и строителството. От 1999г. насам България постига макроикономическа стабилизация и значителен растеж на БВП. Успешното сътрудничество на България с Международния Валутен Фонд и нарастващите инвестиции са допълнително потвърждение на очакванията за положителен икономически ръст. Предстоят положителните проявления за България и в резултат на очакваното ѝ присъединяване към Европейския Съюз през 2007г. Очакваме, че положителните резултати ще повлияят и върху пазара на недвижими имоти и ще се отразят в засилване на търсенето и покачване на цените им. Считаме, че на този етап инвестициите в недвижими имоти са печеливши, тъй като текущата доходност е сравнително висока в сравнение с доходността в останалите европейски столици и то при сравнително ниски наеми на имотите в София (виж Таблица 2). Ние допускаме, че съществува и значителен потенциал за растеж на цените на качествените недвижими имоти и за приближаването им към цените на имотите в големите градове в Централна и Източна Европа (виж Таблица 2), а следователно и за реализиране на капиталова печалба от инвестицията.

Таблица 2 - Сравнение на нивата на наемите и цените на жилищни имоти в София и някои Централно- и Източноевропейски столици през 2002г. (\$/м2)

	София	Букурещ	Белград	Будапеща	Прага
Наем*	\$5-\$13	\$10-15	\$12-\$17	\$7-\$10	\$8 - \$12
Цена на кв.м.	\$450-\$800	\$1000	\$1400	\$1200-\$1800	\$1400-\$2000
Доходност от наеми	12%-15%	10%-15%	n.a.	7%-9%	9.5%

Източници: Colliers, ING Real Estate, Ту Би Ай-БАК - Недвижима Собственост

**Месечен наем за 1 кв.м. първокласна жилищна площ в централна зона*

Нашите наблюдения са, че горепосочените фактори засилват чуждестранния интерес за инвестиции в недвижими имоти у нас. Повишаването на изискванията на купувачите, осъзнаването на връзката между качество и цена, и нарастващите изисквания към ефективното използване на площите, обуславят нарастващите разлики в цените на различните по качество недвижими имоти в страната.

Въпреки колебанията в цените на жилищата след 2000г., може да бъде установена обща тенденция към тяхното поскъпване. Наблюдава се повишаване на интереса за покупка на имот пред алтернативата за наемането му. Увеличеното предлагане на ипотечни кредити от банките за покупка на недвижима собственост и подобряването на финансовите условия по кредитите също оказват благоприятно влияние върху тенденцията за растеж на цените.

Офис-сгради

До 2001г. пазарът на офис площи в България бе силно повлиян от пазара на жилищни имоти поради лесното преобразуване на жилищни помещения в офиси. Поради тази причина тенденцията за растеж на цените до голяма степен е валидна и за офис площите.

Развитие и сегментация на пазара. След 1997г. в София и по-големите градове започва извършването на значителни инвестиции, предимно от чуждестранни инвеститори, за строителство на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество и комфорт. Тази тенденция особено отчетливо се изрази през 2002 г. и 2003 г. Според проучване за пазара на недвижими имоти в София направено от Бейтс Имоти България сдружение между Бейтс България, (дъщерно дружество на Bates South-Eastern Europe - консултанти в областта на недвижимите имоти) и Имоти България (една от най-големите български агенции за недвижими имоти), общата квадратура на първокачествените офис площи в София към края на 2002г. се оценява на около 67,5 хил. м², като през същата година, 9 нови проекта добавиха 21,4 хил. м² към предлагането. През 2003 г. се очаква да бъдат завършени и въведени в експлоатация нови около 21 хил. м² офис-площи, с което общата наемна площ към края на настоящата година за офиси би достигнала около 89 хил. м². Очакванията са, че към края на 2005 г. София ще разполага с около 180 000 м² офисно пространство.

В София започват да се оформят специфични зони за бизнес: булевардите “Тодор Александров”, “Цариградско шосе”, “България”, “Черни връх” и районът около НДК. В София се появи и традиционният за Западна Европа модел – крайградския Бизнес Парк, проект на Линднер Груп (Германия).

Свърх предлагането и конкуренцията от страна на Бизнес Парк (13 000 м² офисна площ Клас А и В и ниска цена около ̸10/м²) доведоха до известно спадане на наемните цени. Конкурентоспособни се оказват малките офис сгради, които успяват да сключат дългосрочен договор за наем с един основен наемател. Пример за такива са София 2000 и Immobul Office Center с наематели Прайс Уотърхаус Купърс (Price Waterhouse Coopers) и САП (SAP) респективно.

Към настоящия момент предлаганите офиси в София и другите големи градове в страната имат доста разнообразни характеристики и могат да бъдат класифицирани по следния начин:

Клас А – това са най-престижните офис сгради, които се конкурират за първокласни наематели и регистрират наемни равнища над средните. Тези сгради са изградени от първокачествени материали по световни стандарти, имат луксозни довършителни работи, притежават съвременни комуникационни системи, климатична и отоплителна инсталации, добра комуникативност и силно пазарно присъствие.

Клас В – това са офис сгради и офис площи, които се конкурират за широк кръг от потенциални наематели, като предлагат наеми, които са средни за района. Качеството на довършителните работи е от средно до добро равнище, комуникационните системи са адекватни, но като цяло не биха могли да се конкурират ценово с Клас А.

Клас С – това са офис сгради и офис помещения, които обслужват основно наематели, на които е необходимо функционално пространство. Този тип офисни площи регистрират наемни нива от ниски до средни за района.

Преустроени в офиси жилища – това са най-масовите офисни площи в момента в България, обитавани основно от малки и средни фирми. В повечето случаи те определят най-ниската цена за района и са съизмерими с Клас С офис сградите.

Основни играчи. Към момента чуждестранни инвеститори притежават към 80% от предлаганото Клас А офисно пространство. Това са инвеститори от Австрия (Райфайзен и Соравия), Германия (Линднер и Берлинише Лебен) САЩ (БАИФ), Израел (Ащром), Гърция (EFG). Местните инвеститори се включиха на по-късен етап и към момента 50% от офисните сгради в процес на изграждане се финансират от български компании.

Тъй като пазарът е все още в начален етап на развитие, няма голям брой представителни транзакции, които да покажат преобладаващата очаквана доходност от инвестициите. Според данни на Колийърс-Континентал Пропъртис (Colliers-Continental Properties), дъщерното дружество на международната агенция за недвижима собственост Colliers в България, при двете сделки за Клас А офис сгради през 2002г. е реализирана доходност от около 15%. Доходността на проектите зависи от стойността на земята и строителството.

Преобразувани офиси. Понастоящем предлагането на преобразувани офиси значително превишава търсенето на такива. По-всяка вероятност цените на преобразуваните офиси, като наеми и продажни цени ще останат непроменени, тъй като все повече фирми предпочитат да преместят работните си места в специализирани офис сгради. От друга страна, повечето преобразувани офиси се намират в жилищни сгради в центъра на града. Може да се очаква платежоспособно търсене, най-вече от чуждестранни инвеститори, към жилищни имоти в центъра. Това би могло да доведе до тенденция за преобразуване на офисите обратно в жилищни площи.

Предлагане на офиси. По-долу са систематизирани данни за предлагането на офиси в гр. София.

Таблица 3 - Предлагане на офисни пространства в гр. София

	2001	2002	2003
Class A – наем/м ²	\$16-\$20	\$12-\$20	\$16
Class B - наем/м ²	\$12-\$15	\$12 -\$15	\$12
Преобразувани офиси – наем/м ² *	\$4 - \$8	\$4 - \$8	\$4 – \$8
Преобразувани офиси - цена продава/м ² *	\$320 - \$650	\$320 - \$650	\$320 - \$650

* Данните са на база оферти продава

Източници:, www.imoti.net и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД

Търсене. Към края на 2002 г. са били свободни около 26.3% от офисите Клас А и Клас В, като по-голямата част от свободните площи са от клас В. Високата заетост на имотите от клас А се дължи на сравнително ниските наеми, предлагани от Бизнес Парк София за офиси от този клас. Според очакванията на Агенция за недвижими имоти Аристо, появата на сгради с наеми на привлекателни ценови равнища и приложението на текстове от новоприетия Закон за устройство на територията /ЗУТ/ ще изкарат фирмите от апартаментите и те ще се прехвърлят в специализирани офис сгради. Според агенция за недвижими имоти Colliers, 80% от търсенето на офис площи ще дойде от малки и средни фирми, които обикновено наемат между 100 и 300 м². В същото време проектите за строителство на офис сгради, бизнес и търговски центрове изпреварват нарастването на търсенето на такива, което предполага, че в краткосрочен период тенденцията за спад в

цените на наемите на офиси ще се запази. Най-вероятно заемането на свободните площи ще отнеме около 2 години. Допълнителни инвестиции в сектора може да очакваме след 2005 г. и то предимно в крайградските зони. Тогава би могло да се очаква значително нарастване на наемите, които в дългосрочен план може да достигнат до нива от около 25 евро/ м²

Сравнение между наемите на първокласни офисни пространства в България, други източноевропейски страни и страни от ЕС. Като цяло, предлагането на офисни площи в София и другите големи градове изпреварва търсенето и се наблюдава тенденция за намаление на наемите. От друга страна, общият позитивен тон на пазара и очакванията за нарастване стойността на имотите позволяват на софийския пазар да се реализира доходност от предприета сега средносрочна инвестиция в качествени недвижими имоти значително по-висока от тази в Централно-европейските страни и Европейския Съюз (виж Таблица 4). Това се дължи на все още ниските цени на земята и строителството и недостиг на първокласни офисни пространства в страната.

Таблица 4 - Сравнение между наемите на първокласни офисни пространства в България, други Източноевропейски страни и страни от ЕС за 2002г.

	София	Букурещ	Будапеща	Варшава	Прага	Атина	Милано
Наем*	\$18	\$22	\$20	\$27.5	\$24	\$45	\$39
Доходност**	15%	12%-15%	9.5%	10.0%	8.5%	8%	5.4%

Източници: Colliers, ING Real Estate, Ту Би Ай-БАК - Недвижимост Собственост

**Месечен наем за 1 м² клас А офис площ в централна бизнес зона*

***Изчислена като доходност от наем и нарастване стойността на собствеността.*

Продължаващото отваряне на икономиката налага като тенденция доближаване на цените на офисни пространства у нас до стойностите в съседните страни. Проучване на Световната организация по недвижими имоти FIAACI, показва средните темпове на нарастване на средните цени на недвижимите имоти в някои европейски страни за 2002г. Според тях, въпреки недостатъчния обхват на средните цени се вижда, че нарастването в изброените държави е около 8% годишно. Подобна тенденция се очертава и за 2003г.

Таблица 5 - Ръст на цените на недвижимите имоти в някои Европейски страни за 2002г. и прогноза за 2003г.

Държава	Ръст [%] за 2002г.	Ръст [%] за 2003г.
Великобритания	29%	10%
Андора	15%	20%
Испания	15%	2%
Ирландия	13%	7%
Франция	9%	0%
Белгия	4%	0%
Швейцария	3%	5%
Словения	3%	4%
Австрия	0%	3%
Германия	-7%	-4%
СРЕДНО	8%	5%

Източник: Пазар на недвижимите имоти през 2002г. и прогноза за 2003г. FIAACI (януари, 2003г.)

Прогнозираният от правителството на България средногодишен растеж на икономиката за периода 2003-2006 година е между 4,5% и 5,5% годишно. Някои от факторите, които се очаква да оказват влияние върху растежа на БВП са: увеличаване на финансовата помощ на Европейския Съюз за България в подкрепа на усилията на страната да се присъедини към съюза през 2007 г.; привличане на нови инвестиции в икономиката на страната – както чуждестранни, така и местни; успешно реструктуриране на икономиката; понижаване на данъчно-осигурителната тежест и др.

При засилване на икономическата активност и нарастване на инвестициите и доходите на населението можем да очакваме увеличаване на търсенето на недвижими имоти и евентуално нарастване на цените им равнища в страната.

Очакваното повишаване на цените на недвижимите имоти би се отразило положително върху стойността на притежаваните от Дружеството активи, а при тяхната последваща продажба би рефлектирало в увеличение на неговата печалба и респективно, в увеличение на размера на паричния дивидент за инвеститорите, както и върху цената на акциите на Дружеството.

Търговски имоти

През последните години в България е налице обща тенденция за преместване на продажбите от малки квартални магазини, обикновено семейна собственост, към модерни хипермаркети и търговски центрове. Развитието на търговските центрове (като ЦУМ и Централни хали), обаче, все още е лимитирано от ниския разполагаем доход на българите. Предвид недостига на съвременни търговски площи, може да се очаква, че този сектор ще регистрира висок растеж в следващите няколко години.

Хипермаркети. Подсекторът регистрира най-голям растеж. В България присъстват веригите Метро (Германия) и Билла (Австрия), Рамстор (Турция) и др. Местните Фантастико и Оазис също се разширяват. Друго забележително развитие е появата на крайградските хипермаркети, специализирани в продажбата на потребителска техника.

Търговски центрове. На практика в България няма съвременен търговски център. Най-близко до това описание са ЦУМ и Централни хали. Първият обаче е фокусиран във високата ценова категория, докато Централни хали работи предимно в хранително-вкусовия сегмент. Наемите в двете сгради са съизмерими с тези по централните улици (наема в ЦУМ е \$45 – \$60 с ДДС/ м²). Наскоро, в гр. София, кв. “Люлин”, бе построен нов търговски център “Силвър Сити”.

Магазини на централни улици. В момента по-голямата част от търговията е концентрирана в центъра на градовете. На практика свободни площи почти няма, а ако се появят, те обикновено биват запълвани в срок до една седмица. На престижните софийски улици като “Витоша”, “Гр. Игнатиев”, “Съборна”, “Раковски” обявените продажни цени на магазини са от 2 500 до 5 000 \$/м², но най-често сделките се сключват на цени от 3 000 до 4 000 \$/м². По данни на Агенция за недвижими имоти “Аристо” в престижни пазарни зони (ул. “Витоша”, ул. “Гр. Игнатиев”, бул. “Цар Освободител” и околността), наемите са между \$25 и \$130, в зависимост от големината на магазина и конкретното местоположение.

В Таблица 6 е представена сравнителна информация за наемите на търговски площи в София и няколко Централно и Източноевропейски столици за 2002г. От

таблицата се вижда, че инвестицията в търговски недвижим имот в София предлага сравнително висока доходност на инвеститорите.

Таблица 6 - Сравнение между наемите и доходността на площи за продажби на дребно в престижни райони в София, и някои други големи градове в Европа за 2002г.

	София	Букурещ	Будапеща	Варшава	Прага	Атина	Милано
Наем бутик*	\$60	\$70	\$85	\$50	\$96	\$227	\$141
Наем в ш.ц**	\$45	\$15-\$120	\$12-\$40	\$45.8	\$27.5+		
Доходност***	11%	н.д.	9.5-9.75%	10.0%	10.0%	7%	4.8%

Източници: Colliers, ING Real Estate, Jones Lang LaSalle, Ту Би Ай-БАК - Недвижима Собственост

*Месечен наем на магазин на престижна улица

**Месечен наем в търговски център

***Доходност на база наеми или възвръщаемост на инвеститор

Индустриални имоти

На практика почти няма предлагане на нови и съвременни складови и индустриални площи. Повечето фирми ползват останалите от социализма площи, които в повечето случаи имат нужда от рехабилитация. Повечето ново строителство е за собствени нужди.

В момента наемите на първокласна складова площ варират между \$3 и \$4 за м² (виж Таблица 7). На практика почти всички първокласни площи са отдадени под наем, свободните площи са около 10%, предимно на втори етаж. Площите, намиращи се на етажи различни от кота 0 трудно могат да се отдадат под наем, тъй като клиентите не са склонни да приемат идеята за склад на етаж, различен от нулевия.

Таблица 7 – Наеми на складове в гр. София

Складове	ЩД / м ²
Бизнес парк София	\$3.00-\$4.00
База “Дипломат” (Панчарево)	\$2.50-\$3.00
Други	\$1.00-\$2.00

Източник: “Ту Би Ай Инвест” ЕАД

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства. Към края на 2002г. първокласната складова площ възлиза едва на 25,000 м². Наемните цени на първокласна складова площ в момента са наполовина на цените в Централноевропейските държави. Поради това считаме, че този подсектор от пазара на недвижими имоти предоставя едни от най-високите възможности за растеж.

Таблица 8 - Сравнение между наемите на складове в България, други Източноевропейски страни и страни от ЕС за 2002г.

	София	Букурещ	Будапеща	Варшава	Прага	Атина
Наем	\$3.5	\$5	\$6.8	\$6	\$7	\$7.3
Доходност	п.а.	п.а.	9.5%	п.а.	10.0%	8.5%

Източници: Colliers, ING Real Estate, Ту Би Ай-БАК - Недвижима Собственост

Земеделска земя

По данни от поземлените комисии към Министерството на земеделието и горите и съгласно ежегодните проучвания съвместно със Системата за агропазарна информация, за 2002 г. са осъществени сделки със земеделски земи с обща площ 352 731 дка, като средната цена се е запазила практически непроменена спрямо 2001г. - 141 лв/дка. Цената много слабо се е повишила през разгледания период от време. Същевременно се наблюдава значително нарастване на броя сделки по години, което показва повишения интерес към закупуване на земеделска земя.

Таблица 9 - Пазар на земеделски земи по години

	Сделки	Продадена земя	Ср.цена-всички категории	Ср.размер на имот
	[бр]	[дка]	[лв/дка]	[дка]
2002/2001	35 450	352 731	141	10.0
2001/2000	31 324	593 057	141	18.9
2000/1999	10 710	182 930	137	17.1
1999/1998	н.д.	н.д.	145*	н.д.
1998/1997	н.д.	н.д.	140*	н.д.

*цената е за категории III- V за районите на Северна България

Източник: "Аристо" ЕООД

Съгласно информация от проучването "Състояние и тенденции в развитието на пазара на земята в България", извършено съвместно от Системата за агропазарна информация и Поземлените комисии към Министерството на земеделието и горите през 2002г. основният фактор оказващ влияние на пазарните цени на земеделските земи е доходността на земеделското производство, като предлагането преобладава над търсенето.

Съществува разлика в състоянието на отделните региони на страната, което се дължи на специфичните особености на тези региони и на формираните се традиции в селскостопанското производство. В Северните райони пазарът на земя е най-интензивен, тъй като земеделските площи са с най-големи размери (виж Таблица 10). Това определя намаляването на относителната сложност по придобиване на земеделска земя с размер достатъчен за ефективно земеделско производство. Средната площ на земеделските имоти в Южните райони е почти два пъти по-малка от тази в Северните. Поради тази причина много по-сложен е процесът по придобиване на земеделски площи в Южните райони, въпреки по-големия интерес към тези райони заради добрите климатични условия.

Таблица 10 - Пазар на земеделски земи 2001/2002г.

Район	Сделки	Продадена земя	Ср.цена	Ср.размер на имот
	[бр]	[дка]	[лв/дка]	[дка]
Северо Западен – СЗ	2 823	30 766	115	10.9
Северен Централен – СЦ	6 949	73 277	120	10.5
Северо Източен – СИ	13 510	173 189	107	12.8
За Северни райони	23 282	277 232		11.9
ЮгоИзточен – ЮИ	4 676	33 509	164	7.2
Южен Централен – ЮЦ	5 353	32 796	281	6.1
ЮгоЗападен – ЮЗ	2 139	9 194	438	4.3
За Южни райони	12 168	75 499		6.2
За България – 2001/2002	35 450	352 731	141	10

Източник: "Аристо" ЕООД

В таблица 11 са дадени средните цени на земята (в EUR/1 хектар²) в някои страни от Европейския съюз, които многократно надвишават цените на земеделските земи в България. Това ни дава основания да очакваме, че постепенно ще се изрази тенденция към повишаване на средните цени на земеделските земи в България.

Таблица 11 – Цени на земеделска земя в ЕС (EUR/хектар)

Държава	1990г.	1991г.	1992г.	1993г.	1994г.	1995г.
Белгия	11 531	11 308	11 696	11 944	12 148	12 860
Дания	6 364	6 537	6 275	5 887	6 483	7 608
Германия	16 393	15 922	14 937	15 380	15 653	17 173
Гърция – поливна	13 037	12 344	11 898	11 546	11 929	12 212
Гърция – неполивна	5 982	5 886	5 525	5 235	5 027	4 786
Испания – поливна	15 385	14 369	11 590	9 871	10 011	
Испания – неполивна	3 593	3 464	3 018	2 709	2 788	
Франция	3 196	3 141	3 096	3 060	3 054	3 080
Ирландия	5 163	4 868	4 948	4 887	5 285	5 224
Италия	13 490	13 959	13 284	11 745	11 685	10 916
Холандия	16 911	17 655	17 848	18 803	18 302	
Финландия	6 179	5 998	3 444	2 539	2 698	3 011
Швеция			1 566	1 107	1 190	1 179
Англия	6 560	5 988	4 981	4 890		
Уелс	4 406	4 830	3 325	3 568		
Шотландия	4 761	4 198	3 260	3 022		
Сев. Ирландия	4 853	4 933	4 898	5 730		
Средно за горните членки	8 612.8	8 425	7 387.6	7 171.9	8 173.3	7 804.9
Люксембург	58 805	55 420	70 444	61 278	44 845	46 690

Източник: Eurostat, Цени и наеми на земеделски земи, 1997г.

Към момента се счита за малко вероятно цената на земеделската земя да се повиши рязко и бързо да се доближи до стойностите в ЕС, тъй като при настоящите законови и икономически условия, експлоатирането на земеделска земя е не достатъчно ефективно, и често пъти е дори нерентабилно, поради сравнително малкия размер на земеделските площи, а възможностите да се комасират достатъчно големи площи, удовлетворяващи изискванията на съвременното земеделие са ограничени. С постепенното увеличаване на ефективността на земеделското производство може да се очаква постепенно нарастване и на цените на земеделските земи в страната.

² 1 хектар = 10 декара

Прогнозни данни за дейността на Дружеството до края на 2004г.

В Таблица 12 и Таблица 13 са представени прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите на Дружеството за 2003 и 2004г.

Таблица 12 - Ти Би Ай - БАК Недвижима Собственост АДСИЦ - Прогнозен счетоводен баланс (към 31 декември)

Година	2003 лв.	2004 лв.
АКТИВИ		
Краткотрайни Активи		
Парични средства	0	827 056
Търгуеми ценни книжа	493 775	1 240 583
Разходи за бъдещи периоди	108	11 623
Вземания от клиенти	0	45 327
Общо краткотрайни активи	493 883	2 124 589
Дълготрайни активи		
Отчетна стойност на дълготрайните активи	0	33 961 046
Натрупани амортизации	0	529 278
Балансова стойност на дълготрайните активи	0	33 431 768
Незавършено строителство	0	7 921 012
Общо дълготрайни активи	0	41 352 780
Дълготрайни нематериални активи		
Разходи за учредяване и разширяване	7 485	13 942
Дълготрайни нематериални активи	7 485	13 942
Общо Активи	501 368	43 491 311
ПАСИВИ		
Задължения към доставчици	217	23 245
Задължения по краткосрочни банкови заеми	429	17 262 584
Общо краткосрочни задължения	646	17 285 829
Дългосрочни задължения		
Задължения по облигационни заеми	0	0
Задължения по дългосрочни банкови заеми	0	5 500 000
Общо дългосрочни задължения	0	5 500 000
Общо задължения	646	22 785 829
Собствен капитал		
Основен капитал и резерви	500 000	20 000 000
Неразпределена печалба	723	705 481
Общо собствен капитал	500 723	20 705 481
Общо Пасиви	501 368	43 491 311

Таблица 13 - Ти Би Ай - БАК Недвижима Собственост АДСИЦ - Прогнозен отчет за приходите и разходите

Година	2003	2004
	<i>лв.</i>	<i>лв.</i>
Приходи от наеми	0	4 294 200
Приходи от реализирана капиталова печалба	0	92 147
Нетни приходи	0	4 386 347
Оперативни разходи		
Такси за управление на наемните договори	0	85 884
Данък сгради	0	3 090
Такса "Смет"	0	3 090
Застраховка на имоти	0	60 373
Такси за набиране на финансиране	0	543 500
Такси за управление на активите и консултантски услуги	1 669	638 939
Други разходи	1 000	11 000
Общо оперативни разходи	2 669	1 345 876
Оперативна печалба	-2 669	3 040 471
Амортизации	15	966 519
Приходи преди лихви и данъчно облагане	-2 684	2 073 953
Приходи от лихви върху парични средства	625	6 068
Приходи от лихви върху търгуеми ценни книжа	2 465	37 883
Финансови приходи	3 090	43 951
Разходи за лихви по краткосрочни заеми	3	928 209
Разходи за лихви по дългосрочни заеми	0	157 500
Разходи за лихви по облигационни заеми	0	0
Финансови разходи	3	1 085 709
Нетни финансови приходи	3 088	-1 041 758
Печалба преди данъчно облагане	404	1 032 195
Данък печалба	222	275 151
Печалба след данъци	182	757 044

Представените по-горе прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите се основават на следните **основни предположения**:

Такси плащани от Дружеството

Такси на инвестиционен посредник за увеличение на капитала (% от привлечения капитал)	2.50%
Такси за поддръжка и управление на недвижимите имоти (% от получените наеми)	5.00%
Годишни такси за консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството (% от средногодишните активи, платима всяко тримесечие)	2.00%
Такси на инвестиционен посредник за емитиране на облигации (% от привлечения капитал)	1.50%
Такси за регистрация на увеличение на капитала в КФН и пр. (% от привлечения капитал)	0.15%
Такси за регистрация на облигационна емисия в КФН и пр. (% от привлечения капитал)	0.15%
Банкови такси за получаване на инвестиционен кредит (% от стойността на заема)	0.25%
Банкови такси за получаване на краткосрочен кредит (% от стойността на заема)	0.00%
Брокерска комисиона за сделки за покупко-продажба на недвижими имоти (% от стойността на сделката)	3.00%
Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на имота)	1.00%

Данъци

Данък върху сделките за покупко-продажба на недвижими имоти (% от стойността на имота)	0.25%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0.25%
Такса смет (% от стойността на имота)	0.25%

Амортизации (% от балансовата стойност на актива)

Амортизация на сгради	4.00%
Амортизация на земя	0.00%
Амортизация на нематериални активи	10.00%

Застраховки

Застрахователни премии за имуществена застраховка на сгради (% от стойността на имота)	0.25%
--	-------

Лихвени проценти

Лихвен процент по краткосрочните заеми	7.00%
Лихвен процент по дългосрочните заеми	9.00%
Лихвен процент по облигационните заеми	9.00%
Лихвен процент по паричните средства на Дружеството	1.00%
Лихвен процент по ценните книжа, притежавани от Дружеството	4.00%

Строителни разходи (в лв.)

Общи разходи за строителство на кв.м.	400
Общи разходи за довършителни работи на кв.м. (нормални)	200
Общи разходи за довършителни работи на кв.м. (люкс)	300
Разходи за обзавеждане на кв.м. (нормални)	200
Разходи за обзавеждане на кв.м. (люкс)	400

Управление на парични средства

Вземания като % от приходите от наеми	10.00%
Разходи за бъдещи периоди като % от оперативните разходи	5.00%
Целево съотношение на Търгуеми ценни книжа като % от Дълготрайните материални активи	3.00%
Парични средства и парични еквиваленти като % от Дълготрайните материални активи	2.00%
Задължения като % от оперативните разходи	10.00%

Дивиденди

% от печалбата разпределяна като дивиденди	90.00%
--	--------

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане. Размерът на вземанията и задълженията на Дружеството е определен на база допусканията от Таблица 14.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Поради трудността в прогнозирането на конкретните сделки с недвижими имоти, които Дружеството предстои да извърши и наличието на наематели в тях към момента на закупуването им, при изготвянето на прогнозите не е взета под внимание таксата за осигуряване на нови наематели в размер на 30% до 33% от първия месечен наем, която Дружеството дължи на обслужващите дружества за управление на недвижими имоти. Считаме, че пренебрегването на тази такса няма да доведе до съществени промени в очакванията за реализиране на печалба от Дружеството.

Считаме, че през разглеждания период Дружеството няма да продаде никой от притежаваните от него имоти, т.е. няма да бъдат реализирани капиталови печалби от увеличената пазарна стойност на имотите.

Направени са още допусканията, че планираното първоначално увеличение на капитала на Дружеството от 500 000 лв. на 650 000 лв. ще бъде приключено успешно, а през март месец 2004г. капиталът на Дружеството ще бъде увеличен отново – на 20 милиона лева.

Тъй като Дружеството все още не е избрало конкретни обекти, в които да инвестира набраните средства, при разработването на прогнозите са направени следните допускания за начина на инвестиране на средствата:

- Закупуване на търговски обект през януари 2004г.
- Закупуване на две офис-сгради, една жилищна сграда и един търговски обект през март 2004г.
- Закупуване на парцели за изграждането на две офис-сгради и една жилищна сграда през март 2004г.
- Закупуване на един туристически обект през април 2004г.
- Закупуване на парцел за изграждането на една жилищна сграда през юни 2004г.
- Закупуване на парцели за изграждането на два търговски и два туристически обекта през октомври 2004г.

Тъй като очакваните промени в данъчното законодателство, с които ще се въведе данъчна прозрачност за правните субекти (премахване облагането с корпоративен данък на печалбата), създадени по режима на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, каквото е и Дружеството, все още не са приети от Народното събрание, ние сме направили консервативното допускане, че Дружеството ще продължи да се облага по общия режим на Закона за корпоративното подоходно облагане. В случай, че тези промени бъдат приети, печалбата на Дружеството ще се облага с данък от 0%, а не с наскоро приетата ставка на данък печалба от 19,5%. В резултат на евентуалното приемане на гореспоменатите изменения, прогнозната печалба на Дружеството след данъчно облагане би нараснала от 650 026 лв. на 900 727 лв.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; размер на такса “Смет”; такси за регистрация на емисии акции и облигации на Дружеството.

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на недвижими имоти за инвестиране) или на договаряне на Дружеството с външни доставчици.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздел “Основни тенденции” прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 6 лица, включително 2 независими членове. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението “независим” (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Дружеството; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Дружеството лице; не е в трайни търговски отношения с Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството. Относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите вж. “Разходи за управление на Дружеството”.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **ЗПАД “БУЛСТРАД”**

ЗПАД “Булстрад”, гр. София е изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. ЗПАД “Булстрад” е основано 1961г. и е име - символ в българското застраховане. ЗПАД “Булстрад” е с богати традиции, опит и дългогодишни лидерски позиции на българския застрахователен пазар.

ЗПАД “Булстрад” се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Милка Христова Велева** (родена 1956г.). Милка Велева е завършила висше икономическо образование в Стопанска академия А. Ценов, гр. Свищов (1972г.) и оттогава досега работи в ЗПАД “Булстрад”. От 1991г. Милка Велева е главен счетоводител на ЗПАД “Булстрад”, а от 2002г. е избрана и за член на неговия Управителен съвет. Към настоящия момент Милка Велева е член на Управителния съвет и на “Пако” АД.

- **“БАЛКАНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ” ООД**

“Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София (“БКК” ООД), е изпълнителен директор на Дружеството и негов учредител. “БКК” ООД е фирма, специализирана в предоставянето на финансови и инвестиционни консултантски услуги и работи в повечето от страните на Балканския полуостров по проекти в следните области: сливания и вливания на предприятия, приватизация, проектно финансиране, капиталови пазари, управление на активи, одиторски и счетоводни услуги.

“БКК” ООД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Мартин Веселинов Паев, СФА** (роден 1975г.). През 2002г. Мартин Паев е получил магистърска степен по икономика от Софийски Университет “Св. Климент Охридски” със специалност “Финанси и банково дело”. Бакалавърската си степен по стопанско управление е получил през 1999г. от СУ “Св. Климент Охридски”. Учил е бизнес и счетоводство в Hoge School

van Utrecht и Utrecht University (Нидерландия), както и стопанско управление в Universität des Saarlandes в гр.Саарбрюкен (Германия). Мартин Паев е получил сертификат за Сертифициран Финансов Аналитик (CFA®) от Асоциация за Инвестиционен Мениджмънт и Проучвания (Association for Investment Management and Research или AIMR), САЩ през 2002г. след като е издържал трите нива на Програмата за Сертифициран Финансов Аналитик (CFA®) през три последователни години (2000-2002г.). Член е на Асоциацията за инвестиционен мениджмънт и проучвания (AIMR), САЩ. От м. януари 2003г. Мартин Паев е Старши сътрудник – Инвестиционно банкиране и развитие на бизнеса в “БКК” ООД. От 2000г. до 2003г. е работил като консултант корпоративни финанси/сливания и придобивания на предприятия в ЕТЕВА България АД, инвестиционно дружество от групата на Национална Банка на Гърция. От 1999г. до 2000г. е работил като Специалист “Анализи” в търговското представителство на Национална Банка за Инвестиции за Индустриално Развитие в гр. София, инвестиционната банка от групата на Национална Банка на Гърция. През 1998г. е работил в отдел “Глобални клиенти” на ING Barings в гр. Франкфурт-на-Майн (Германия).

• **БАЛКАНСКА КОНСУЛТАНТСКА КОМПАНИЯ - ИП” ЕАД**

Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД, гр. София (“БКК-ИП” ЕАД) е Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му. (Съгласно чл. 47, ал. 1 от Устава на Дружеството, лицата, избрани за Председател и Заместник-Председател на Съвета на директорите, през 6 месеца се сменят на ротационен принцип на тези длъжности.) “БКК-ИП” ЕАД е инвестиционен посредник с непълен лиценз. Капиталът на “БКК-ИП” ЕАД е 100 % собственост на “Балканска Консултантска Компания” ООД

“БКК-ИП” ЕАД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Александър Павлов Бебов** (роден 1967г.). Александър Бебов е Магистър по Публична Администрация, Harvard Law School (1996г.), Магистър по Бизнес Администрация, Stern School of Business, Ню Йоркски Университет (1995г.) и Бакалавър по Международна икономика, Университет на Мейн, САЩ (1991г.). Александър Бебов е изпълнителен директор на “БКК-ИП” ЕАД от създаването ѝ, и е управляващ съдружник на “Балканска Консултантска Компания” ООД (от 2001г. досега). Бил е вицепрезидент – развиващи се пазари в Schroder Salomon Smith Barney, Лондон (1998-2001г.) и анализатор/търговец с инструменти с фиксирана доходност и деривативи в страните от Централна и Източна Европа в JP Morgan, Лондон (1996-1998г.).

• **“ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ” ЕАД**

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, е Заместник-Председател на Съвета на директорите на Дружеството за първите 6 месеца от учредяването му (следващите 6 месеца ще бъде Председател на Съвета на Директорите съгласно чл. 47, ал.1 от Устава на Дружеството) и учредител на Дружеството. “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник с пълен лиценз. Неговият капитал е 100 % собственост на “Ти Би Ай Еф България”.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД се представлява в Съвета на директорите на Дружеството от **Стоян Тодоров Тошев** (роден 1957г.). Стоян Тошев е завършил висше образование, специалност “физика” в СУ “Св. Кл. Охридски” (1982г.), и е Доктор по теоретична и математична физика (1989г.). Стоян Тошев е получил сертификат за Сертифициран финансов аналитик (CFA®) през 2001г. и е Член на Асоциацията за инвестиционен

мениджмънт и проучвания (AIMR), САЩ. Стоян Тошев е Изпълнителен директор на “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД (от 2002г. до сега), Член е на Надзорния съвет на ЗПАД “Булстрад” (от 2001г. до сега). Бил е Директор на дирекция “Инвестиции” в ПОК “Доверие” АД (1998-2002г.) и Член на Управителния съвет на ЗПАД “Булстрад” (2000-2001г.). Бил е и Инвестиционен мениджър на ПОК “Доверие”(1995-1998г.). Стоян Тошев е Научен сътрудник I ст.в Българската Академия на Науките (1982-1995г.) и гостуващ професор в Университета на Бордо, Франция (1992-1994г.).

• **СВЕТОСЛАВ ИВАНОВ КЪОСЕВ**

Светослав Къосев (роден 1968г.) е независим член на Съвета на директорите. Завършил е висше образование, специалност “право”, в СУ “Св. Климент Охридски” (1992г.). Консултант е по проекти, свързани с приватизацията на хотели и средни предприятия от системата на Министерство на икономиката, “Мидас консулт” ЕООД, гр. София (от 1999г.). Бил е главен експерт и началник-отдел “Нормативно осигуряване” към Министерство на промишлеността (1995-1998г.). Светослав Къосев е член на съвета на директорите на “Лесичево” АД.

• **ЛЮБОМИР МАРКОВ МАРКОВ**

Любомир Марков (роден 1957г.) е независим член на Съвета на директорите. Завършил е висше образование, специалност “право”, в СУ “Св. Кл. Охридски” (1982г.). Адвокат е към Софийска адвокатска колегия (от 1996г. досега).

Всички членове на Съвета на директорите са избрани на тези длъжности от учредителното събрание на Дружеството, проведено на 8 септември 2003г. 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 изтичат на 8 септември 2006г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството физически лица, както и на физическите лица, представители на юридическите лица, членове на Съвета на директорите, не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

Относно адресите на управление на юридическите лица, членове на Съвета на директорите, техните номер и партида на вписване в търговския регистър, код по БУЛСТАТ, данъчен номер и предмет на дейност съгласно съдебната регистрация вж “Допълнителна информация: Допълнителни данни за членовете на Съвета на директорите”.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Всички акции от учредителната емисия акции на Дружеството се притежават от членове на Съвета на директорите. Вж. таблицата по-долу.

Таблица 12 - Разпределение на акциите от учредителната емисия на “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” АДСИЦ

Име	Брой акции	Процент от капитала
“Балканска Консултантска Компания” ООД	250 000	50.0 %
ЗПАД “Булстрад”	249 000	49.8 %
“Ти Би Ай Инвест” ЕАД	1000	0.2 %
Общо	500 000	100.0 %

С оглед разпоредбата на чл. 148, ал. 1, т. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа може да се приеме, че “Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” (TBIF Financial Services Group NV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, притежава непряко 250 000 акции или 50.0 % от капитала на Дружеството, тъй като упражнява контрол върху ЗПАД “Булстрад” и върху “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Относно съдържанието на термина “контрол” вж. “Акционери със значително участие ...: Лица, които пряко или непряко упражняват контрол ...”.

Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В., чрез дъщерното си дружество “Ти Би Ай” АД, гр. София, притежава над 50 на сто от акциите с право на глас от капитала на ЗПАД “Булстрад”. От друга страна, едноличен собственик на капитала на “Ти Би Ай Инвест” ЕАД е “Ти Би Ай Еф България”, гр. София, което е дъщерно дружество на “Ти Би Ай Еф Файненшъл Сървисиз” БВ (TBIF Financial Services BV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, чийто едноличен собственик на капитала е Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.

С подписите си на последната страница на Регистрационният документ, представителите на ЗПАД “Булстрад” и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД декларират, че решенията относно упражняване правата по пряко притежаваните от тези дружества акции в капитала на Дружеството и относно разпореждането с тези акции се взимат от ЗПАД “Булстрад”, съответно “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, поради което реалният притежател на тези акции е ЗПАД “Булстрад”, съответно “Ти Би Ай Инвест” ЕАД.

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 колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банка 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 се назначава 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 “Райфайзенбанк (България)” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Гогол 18-20, тел: +359 (2) 91985101, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

“Райфайзенбанк (България)” ЕАД е учредена на 01 Август 1994г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994г..

Договорът с “Райфайзенбанк” (България) ЕАД, 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

Месечната такса за съхранение на държавни ценни книжа, регистрирани в БНБ е 0.05% (годишен процент), като таксата се изчислява върху средномесечната пазарна стойност на съхраняваните ценни книжа, но не по-малко от EUR 10.00 на месец. Аналогично, за ценни книжа, регистрирани в Централния Депозитар, месечната такса е 0.1% (годишен процент), но не по-малко от EUR 5.00 на месец. Таксата за извършване на парични преводи към други банки е 1.00 лев на превод.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството

Тази дейност ще се осъществяват от две дружества:

- “Адрес” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, бул. Витоша № 25, тел: +359 (2) 962-10-16, факс: +359 (2) 962-10-16
- “Аристо” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, община Искър, ж.к. “Дружба”, бл. 159, вх.”В”, ет. 6, ап. 613, тел: +359 (2) 911-44, факс: +359 (2) 981-33-71, електронен адрес: aristo@aristo.org, Интернет страница: www.aristo.org.

“Адрес” ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 22.02.2000г., парт. № 60576, том 679, страница 47, рег. 1, по фирмено дело № 1797/2001 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 130486096, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1220147203.

“Адрес” ЕООД е дъщерно дружество и част от структурата на “Адрес България Холдинг” АД - водеща компания за недвижими имоти в национален мащаб, която притежава дъщерни компании с 25 кантори в градовете: София, Варна, Бургас, Сливен, Ямбол, Созопол, Царево, Приморско, Пловдив и 18 представителства в гр. Банско и по Северното и Южното Черноморие: Каварна, Балчик, Кранево, Бяла, Обзор, Свети Влас, Несебър, Поморие, Черноморец, Китен, Лозенец, Ахтопол. Предимство за “Адрес” са и партньорите в останалите по-големи градове на България, както и представителството в Русия - Санкт Петербург и Москва; САЩ - Вашингтон и Великобритания - Лондон. “Адрес България Холдинг” АД работи успешно вече 10 години на пазара на недвижими имоти и е една от първите агенции получили браншови лиценз през 1996г. В специализираните кантори на дружеството работят над 180 висококвалифицирани специалисти в областта на недвижимите имоти - мениджъри,

лицензирани оценители, брокери, офис-сътрудници, юристи, финансисти и др. През 2002 служители на компанията получиха престижната титла на NAR - CIPS - Certified International Property Specialist.

“Аристо” ЕООД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 25.11.1994г., парт. № 20538, том 251, страница 102, рег. 1, по фирмено дело № 19366/94 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 831655150, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 2225045650.

“Аристо” ЕООД е регистрирано през 1994 г. с основен предмет на дейност посредничество при сделки с недвижими имоти и е създадено от специалисти със значителен опит на пазара за недвижими имоти. От 1994 г. “Аристо” ЕООД е член на Световната организация на специалистите по недвижими имоти - International Real Estate Federation /FIABCI/. От 1997 г. е член на Национално сдружение Недвижими имоти /НСНИ/, на CEREAN /Central European Real Estate Association Network/, на NAR /National Association of Realtors/- USA, а от 1999 г.- на “Българската Франчайзингова Асоциация”. Двама от служителите са членове на Асоциацията на бизнес оценителите /АБО/. През 2000г. “Аристо” ЕООД е избрано от международната компания Litexco Group да осъществи проучване на пазара на земеделска земя в България и през периода 11.2001-06.2003г. е осъществило първата част от проект по закупуване на 3 000 000 кв.м обработваема земя за изграждане на лозови насаждения, а впоследствие и на винарска изба и колеж за подготовка на кадри при обща стойност на инвестицията от около 10 млн. евро. “Аристо” ЕООД е избрано за представител на Асоциацията на търговските банки /АТБ/ и е осъществило покупката на настоящия им офис. Клиенти на дружеството са много от търговските банки. “Аристо” ЕООД е избрано за оценител от Булбанк и Хеброс банк. През периода 2000-2002 г. в консорциум с Бета Корп АД, след спечелени конкурси “Аристо” ЕООД е избрано за оценяване на недвижимата собственост на общински дружества в София. Дружеството е избрано и от няколко търговски дружества за оценяване на недвижими имоти, вкл. жилищни имоти, хотели и хотелски комплекси. “Аристо” ЕООД притежава лицензи за оценка на цели предприятия /1 бр./; оценка на недвижими имоти /8 бр./ и др. Двама от служителите притежават лиценз за CIPS (Certified International Property Specialist) на NAR (National Assosiation of Realtors) – USA.

Договорите с двете Обслужващи дружества са принципно идентични по съдържание и имат за предмет обслужване, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти, както и извършването на строежи и подобрения в тях. Обслужващите дружества се задължават: да намират наематели или купувачи на недвижимите имоти, да водят преговори с тях и да подготвят имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществяват контактите с наемателите, включително да събират от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следят за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следят за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомяват Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършват всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплащат за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлагат оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

Възнаграждението на обслужващите дружества във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% за “Адрес” ЕООД, съответно 33 % за “Аристо” ЕООД, от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наеман договор и ежесечно възнаграждение в размер на 5.0%

за “Адрес” ЕООД, съответно 4.6 % за “Аристо” ЕООД (без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия.

Всяко едно от обслужващите дружества може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорите с обслужващите дружества са сключени за срок от 3 години и могат да бъдат прекратени или развалени предсрочно, освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и в ТЗ, и с 3-месечно писмено предизвестие до другата страна, или с отказ от страна на Дружеството – ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на Дружеството. При прекратяване на договор с обслужващо дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Водене на счетоводната отчетност на Дружеството

Тази дейност ще се осъществява от “Балканска Консултантска Компания” ООД, член на Съвета на Директорите на Дружеството. Вж “Допълнителна информация: Допълнителни данни за членовете на Съвета на директорите”.

От месец април на 2003 г. “Балканска Консултантска Компания” ООД започна да предлага на своите клиенти бизнес услуги в областта на: счетоводство и работни заплати; одиторски и свързани с тях услуги; данъчни консултации (за корпоративни, косвени и лични данъци). Пряко ангажирани със воденето на счетоводната отчетност на Дружеството ще бъдат Снежана Миланова и Елица Петрова.

Снежана Миланова е ръководител отдел “Одит и Счетоводство” на “Балканска Консултантска Компания” ООД от месец януари 2003 г. и е дипломиран експерт счетоводител/ сертифициран одитор от 1998 г., като е работила общо 6 години в “Делойт&Туш” и “Ърнст&Янг” и притежава изключително богат опит в работата с производствени, търговски предприятия и държавни структури в страната и Република Македония. От октомври 1980 г. до сега Снежана Миланова е работила с повече от 20 клиента в областта на одита и счетоводните услуги.

Елица Петрова е старши сътрудник в отдел “Одит и Счетоводство” на “Балканска Консултантска Компания” ООД от месец април 2003 г. Заемала е длъжността счетоводител в “ТМФ Сървисиз” от 2001 до 2003 г. и има опит в областта на счетоводните услуги, изготвяне на заплати и вътрешен контрол.

Съгласно сключения договор с “Балканска консултантска компания” ООД, то ще оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството; предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба. Дружеството заплаща на обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер на 500 лева за първите 4 месеца от действието на договора (считано от м.октомври). След изтичането на този срок възнаграждението подлежи на преговаряне с допълнително споразумение.

Обслужващото дружество за счетоводни услуги може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът за счетоводни услуги се сключва за срок до 31.12.2003 г., след изтичането на който се счита за автоматично продължен за срок от 1 година, освен ако някоя от страните не изрази изрично желанието си за прекратяването му. Договорът може да бъде прекратен или развален освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и с 1-месечно писмено предизвестие от всяка от страните, при отнемане на лиценза на възложителя от КФН, както и при отказ от договора от страна на възложителя - ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на възложителя. В случай на прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество за счетоводни услуги.

“Балканска консултантска компания” ООД е акционер, притежаващ 50% от капитала на Дружеството и член на Съвета на директорите. При вземане на решението за сключване на договора за счетоводни услуги с “Балканска консултантска компания” ООД, последното, както и “Балканска консултантска компания-ИП” ЕАД, като свързано лице, не са взели участие поради заинтересованост от разглеждания въпрос. Останалите членове на Съвета на директорите са преценили, че условията на предлагания договор с “Балканска консултантска компания” ООД са не по-малко благоприятни за Дружеството, от условията по аналогичен договор, който нормално би могъл да се сключи с друг изпълнител.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството

Съветът на директорите е отговорен за управлението на дейността на Дружеството в най-добър интерес на неговите акционери. Съветът на директорите, в съответствие със закона и устава на Дружеството, взема решенията относно покупката и продажбата на недвижимите имоти и управление на другите негови активи (парични средства, ценни книжа), сключва договорите с банката депозитар, обслужващите дружества и други лица, и контролира изпълнението на тези договори, както и взема решения за финансиране дейността на Дружеството чрез емитирането на ценни книжа и вземане на банкови кредити (чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството овластява Съвета на директорите, в срок от 5 години от възникване на Дружеството, да увеличава неговия капитал до 150 млн. лева и да решава издаването на облигации до 150 млн. лева).

Съветът на директорите, като колективен управителен орган на Дружеството, ще бъде подпомаган при вземане на горепосочените инвестиционни и финансови решения от експертните становища, анализи и препоръки, извършвани от двама от неговите членове: “Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, в качеството им на изпълнители по сключени договори с Дружеството. Съгласно тези договори изпълнителите се задължават да извършват консултации и анализи относно финансиране дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. Консултантската дейност включва изготвяне и предоставяне на анализи, прогнози и оценки и предложения относно: състоянието на пазара на финансов ресурс и конкретна форма на финансиране дейността на Дружеството; промени в източниците на финансиране на Дружеството и в относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура, включително и предсрочно погасяване на отпуснати заеми срещу тегленето

на други такива при по-благоприятни условия; състоянието на пазара на недвижими имоти в страната и възможностите за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и проучване на състоянието на недвижимите имоти, които Дружеството притежава или възнамерява да придобие и изготвяне на предложения за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда, лизинг или за продажбата им; промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност и/или вида на недвижимите имоти за секюритизация, предвидени в устава, проспекта или другите вътрешни актове на Дружеството, когато такива промени се налагат или са целесъобразни с оглед на промени в действащата нормативна уредба или в пазарните условия.

Дружеството дължи по всеки от договорите тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от средната стойност на неговите активи за съответното тримесечие. Дружеството дължи на изпълнителите по договорите и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между: (а) реализираните през периода нетни приходи от продажбата на недвижими имоти /приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота/, притежавани от Дружеството, и (б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им.

Договорите са сключени за срок от 10 години и могат да бъде прекратени или развалени освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и чрез едностранен отказ от договора от страна на Дружеството преди изтичане на уговорения срок. В последния случай Дружеството дължи заплащане на възнаграждение за периода до края на уговорения срок. Възнаграждението се изчислява като платените и дължими до този момент тримесечни и годишни възнаграждения за последните три години се разделят на броя тримесечия, съответно години, за които са заплатени или се дължат, и така получените средни стойности на тримесечното възнаграждение и допълнителното годишно възнаграждение се умножат по съответния брой тримесечия, съответно години до края на уговорения срок.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД и “Балканска консултантска компания-ИП” ЕАД са членове на Съвета на директорите. При вземане на решението за сключване на консултантските договори, двете дружества, както и свързаните с тях членове на Съвета на директорите ЗПАД “Булстрад”, съответно “Балканска консултантска компания” ООД, не са взели участие поради заинтересованост от разглеждания въпрос. Останалите членове на Съвета на директорите са преценили: че сключването на горепосочените договори е необходимо на Дружеството с оглед оптималното осъществяване на неговата дейност и реализиране на атрактивни доходи от неговите акционери; че условията на предложените консултантски договори са не по-малко благоприятни за Дружеството, от условията по аналогични договори, които нормално биха могли да се сключат с друг изпълнител; и че от ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД и “Балканска консултантска компания-ИП” ЕАД може да се очаква, поради ангажираността им с успеха на Дружеството, точно изпълнение на поетите по договора задължения.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Съветът на директорите на Дружеството е определил за оценител на имотите, които Дружеството възнамерява да придобива, “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД, вписано в търговския регистър на СГС по фирмено дело № 6513/1994 г., със седалище и адрес на управление: гр. София, община Триадица, код по БУЛСТАТ № 831186265-Ю, номер по НДР 2221063727.

“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД е дружество, специализирано в извършване на експертни пазарни оценки на активи, притежаващо лиценз № 5918 от 23 юли 1997г. издаден от Агенция за Приватизация за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели държавни и общински предприятия, преобразувани или непреобразувани в търговски дружества.

"БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД е регистрирано през 1994 г. с решение No 1/16.04.1994 г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

В рамките на своя предмет на дейност, “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Дружеството работи с квалифицирани правоспособни юристи, специализирани в изготвянето на правни анализи на собствеността и опитни оценители, притежаващи необходимите лицензи за оценяване на различни видове активи. Дружеството е ангажирано активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени повече от 250 приватизационни оценки.

“БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки, застрахователни дружества и други възложители. Сред клиентите на дружеството са голям брой международни компании, сред които KPMG, Reiffeisen Investment, Deloitte& Touche, Res&Co., Colliers Erdman Levis (London) и други.

Лицензираните оценители, членове на екипа на "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД, имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти. Всички оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи. Експертите по оценяване, работещи в "БРАЙТ КОНСУЛТ" ООД, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Съветът на директорите на Дружеството вярва, че “БРАЙТ КОНСУЛТ” ООД разполага с необходимия опит и ресурси, включително с квалифициран и опитен персонал (оценители) за оценяване на придобиваните недвижими имоти, при спазване изискванията на закона.

На 05.03.2004 г. Дружеството сключи договор със специализираното одиторско предприятие “БДО България” ООД, назначено с определение на СГС, Фирмено отделение, от 26.02.2004 г. за проверка на годишния счетоводен отчет за 2003 г. на “Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост” АДСИЦ.

“БДО България” ООД, вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 7838/1998 г., със седалище и адрес на управление гр. София, община “Средец”, ул. “Христо Белчев” № 18, ет. 1, е дружество с предмет на дейност независим финансов одит на финансовите отчети на предприятия и организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството, чиито експерти имат сериозен опит в одитирането на фирми (както според МСС, така и според НСС), корпоративни финанси, финансови консултации, както и опит в оказване на помощ на български банки, финансови институции и фирми.

Директор за връзки с инвеститорите

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. 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.

Съветът на директорите на Дружеството е определил за Директор за връзки с инвеститорите **Маруся Тонева Русева**. Маруся Русева е юрист (1986 г.) и Магистър по европейска интеграция (1998 г.). Има 7-месечна специализация по регулация на ценните книжа в Правния факултет на Университета “Джорджтаун”, гр. Вашингтон, САЩ, и в Комисията по ценните книжа на САЩ (1999-2000 г.). От 06.01.2004 г. е юрист в “Ти Би Ай Асет Мениджмънт” ЕАД. Била е юрист в Държавната комисия по ценните книжа (юни 1997 г. до септември 2001 г.) и е заемала последователно длъжностите главен експерт, началник сектор и началник на отдел “Лицензиране и контрол на инвестиционни и управляващи дружества”.

На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Понастоящем всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството, които са и членове на Съвета на директорите. Акционери с над 5% са:

- “Балканска Консултантска Компания” ООД 50.0 %
- ЗПАД “Булстрад” 49.8 %

“Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” (TWIN Financial Services Group NV), дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Холандия, упражнява контрол върху ЗПАД “Булстрад”, както и върху “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, поради което може да се приеме, че “Ти Би Ай Груп” притежава непряко 250 000 акции или 50.0 % от капитала на Дружеството. Относно съдържанието на термина “контрол” вж. по-долу “Лица, които пряко или непряко упражняват контрол ...”.

Тъй като решенията относно упражняване правата по пряко притежаваните от тези дружества акции в капитала на Дружеството и относно разпореждането с тези акции се взимат от ЗПАД “Булстрад”, съответно “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, реалният притежател на тези акции е ЗПАД “Булстрад”, съответно “Ти Би Ай Инвест” ЕАД. Вж. също “Членове на Съвета на директорите: Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството”.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Не са известни лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл. Никое лице към настоящия момент не притежава пряко или косвено мнозинство от гласовете в общото събрание на акционерите или в Съвета на директорите.

Доколкото “Балканска консултантска компания” ООД, от една страна, и свързаните лица ЗПАД “Булстрад” и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД (вж. “Членове на Съвета на директорите: Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на Дружеството”), от друга страна:

- притежават по 50 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството,
- имат равно представителство в Съвета на директорите на Дружеството, и
- не е налице “друг начин”, по който някоя от страните да има възможност самостоятелно да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения относно дейността на Дружеството,

никоя от двете страни не е в състояние да упражнява контрол върху Дружеството.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към момента Дружеството не е сключвало сделки с недвижими имоти или с други активи с участието на свързани лица, както и не е получило предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството е сключило договори за консултантски услуги с членовете на Съвета на директорите “Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, както и договор за водене на счетоводната отчетност с члена на Съвета на директорите “Балканска Консултантска Компания” ООД (вж. “Банка депозитар. Обслужващи дружества ...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”). По смисъла на горните параграфи “свързани лица” са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви “б” и “в”.

Тримесечното възнаграждение на “Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД по консултантските договори непряко зависи от успеха от публичното предлагане, тъй като се формира като процент от средната стойност на активите на Дружеството за съответното тримесечие (вж. “Банка депозитар. Обслужващи дружества ...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”).

Възнаграждението на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД зависи пряко от успеха на публичното предлагане, но по силата на друг договор и в друго качество, тъй като ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД същевременно е и инвестиционен посредник – поемател на емисията права и обслужващ увеличението на капитала на Дружеството. По силата на договор за обслужване на първоначално увеличение на капитала на дружество със специална инвестиционна цел, сключен между Дружеството и ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, последното се задължава да поеме емисията права и да обслужва увеличението на капитала на Дружеството, срещу възнаграждение в размер на 2.5% от общата емисионна стойност на записаните акции.

“Балканска Консултантска Компания - ИП” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД са и членове на Съвета на директорите на Дружеството.

Освен горепосочените обстоятелства, консултантите нямат значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството, с изключение на ИП “Ти Би Ай Инвест” ЕАД в качеството му на акционер в Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Относно информация за юридическите лица, в които членовете на Съвета на директорите притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общите им събрания, или ги контролират, или участват в управлението им като членове на управителните или контролните им органи или прокуристи - вж. "Допълнителна информация: Допълнителни данни за членовете на Съвета на директорите".

Всички акционери, които притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, са членове на неговия Съвет на директорите. Вж. горния параграф.

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството биха били "заинтересовани лица" в сделка по горния параграф (терминът има значението по чл. 114, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа), ако те, или свързани с тях лица: (а) са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или (б) притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията; или (в) са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по б."б".

По смисъла на горния параграф "свързани лица" са: (а) лица, едно от които контролира друго лице или негово дъщерно дружество; (б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; (в) лицата, които съвместно контролират трето лице; (г) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до трета степен включително и роднините по сватовство до трета степен включително. Относно значението на термина "контрол" вж. по-горе "Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството".

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 55 от Устава на Дружеството, максимално допустимият размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар е 15 % (петнадесет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на една минимална месечна работна заплата за страната за първите шест месеца след вписването на Дружеството в търговския регистър, а след това - месечно възнаграждение на член на Съвета на директорите в размер на три минимални месечни работни заплати.

Председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, и двамата изпълнителни директори получават допълнително годишно възнаграждение (тантиеми) в размер на 0.125 % (нула цяло и сто двадесет и пет хилядни от процента) от средната годишна стойност на балансовите активи на Дружеството. Общият размер на допълнителното годишно възнаграждение е 0.5% (нула цяло и пет десети от процента) от средната годишна стойност на балансовите активи на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Към датата на Проспекта Дружеството има сключени три договора с обслужващи дружества. Два от тях са за обслужване на притежаваните от Дружеството недвижими имоти – с изпълнители “Адрес” ЕООД и “Аристо” ЕООД, а третият е за водене на счетоводната отчетност на Дружеството – с изпълнител “Балканска Консултантска Компания” ООД. Вж. по-подробно “Функциониране на Дружеството...: Обслужващи дружества”.

Възнаграждението за обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% за “Адрес” ЕООД, съответно 33 % за “Аристо” ЕООД, от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наеман договор и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0% за “Адрес” ЕООД, съответно 4.6 % за “Аристо” ЕООД от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия.

Съгласно договора с “Балканска Консултантска Компания” ООД за водене на счетоводната отчетност на Дружеството, последното заплаща месечно възнаграждение в размер на 500 лева за първите 4 месеца от действието на договора (считано от м. октомври). След изтичането на този срок възнаграждението подлежи на преговаряне с допълнително споразумение.

Дружеството е възложило на “Балканска консултантска компания-ИП” ЕАД и “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, съгласно сключени с тях договори, предоставянето на консултации относно финансиране на дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. Дружеството дължи по всеки от договорите тримесечно възнаграждение в размер на 0.25% от средната стойност на неговите активи за съответното тримесечие. Дружеството дължи на изпълнителите по договорите и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 10% от положителната разлика между: (а) реализираните през периода нетни приходи от продажбата на недвижими имоти /приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота/, притежавани от Дружеството, и (б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им. Вж. по-подробно относно тези договори “Функциониране на Дружеството...: Други: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството”.

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Като се има предвид, че Дружеството е учредено през м.октомври 2003г., още не е придобило имоти и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е сградите, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Дружеството е учредено през м. Октомври 2003г. и активната му дейност към настоящия момент не е започнала. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството, и Дружеството не е било задължено да публикува междинни финансови отчети.

Пълният финансов отчет на Дружеството към 30 ноември 2003г. (неодитиран) е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дивиденди се изплащат от Дружеството, ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивидентите се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Дружеството разпределя задължително по закон и по устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година като дивиденди, които се изплащат на акционерите в срок до 6 (шест) месеца от края на съответната финансова година. При начисляването на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

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

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

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 12 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни 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 и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 17 от Устава привилегирани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава десета 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. 59, ал. 5 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 6 месеца от края на съответната финансова година.

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. Акционерите,

които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 17 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите 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 за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденди и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

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

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

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен ликвидационен дял. 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 Закона за публично предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено 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 на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването 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 Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

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

Уставът на Дружеството не съдържа такива разпоредби.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 3 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 $\frac{3}{4}$ от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените 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); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

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, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 150 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 150 000 000 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 чл. 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 Закона за публично предлагане на ценни книжа, 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. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на Дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа (акции).

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. 17 и 20 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Основания за прекратяване на Дружеството

Съществуването на Дружеството не е ограничено със 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 една 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 на Дружеството 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.

Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори, сключени от лица, притежаващи значително участие в него: лица от групите “Ти Би Ай Ейч Файненшъл Сървисиз Груп Н.В.” и “Балканска консултантска компания” ООД (вж. също “Акционери със значително участие... Лица, които пряко или непряко упражняват контрол върху Дружеството”).

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

- **ЗПАД “Булстрад”**

ЗПАД “Булстрад” е с адрес на управление гр. София 1000, пл. “Позитано” № 5, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 2710/1992 г., има Булстат №: 000694286 и Данъчен номер: 1223041392, и е с предмет на дейност: застраховане и презастраховане, осъществявано в страната и чужбина.

ЗПАД "Булстрад" притежава повече от 25% от капитала на следните дружества: ЗАД "Булстрад-ДСК-Живот" АД, гр. София; "Булстрад Сървисис енд Консултинг" ЕООД, гр. София; "Булстрад-Здравно осигуряване" АД, гр. София; "Контракт 57" ЕООД, гр. София; "ПАКО" АД, гр. Пазарджик; EIRB Ltd., гр. Лондон (Великобритания).

ЗПАД "Булстрад" не участва в управлението на дружества/кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

- **"Балканска консултантска компания" ООД**

"Балканска Консултантска Компания" ООД е с адрес на управление гр. София, р-н Младост, ж.к. "Младост 1", бл. 14, вх. 2, ет.2, вписано е в търговския регистър на Софийски Градски съд по фирмено дело № 13096/2000 г., Булстат №: 130415252, Данъчен номер: 2226164432 и е с предмет на дейност: Предоставяне на консултантски услуги по инвестиционни, приватизационни и търговски проекти и сделки, консултации в областта на финансите, проучвания на пазара, реклама, извършване на търговски сделки със стоки, внос и износ на стоки и всяка друга търговска дейност, която не е забранена от закона.

"Балканска Консултантска Компания" ООД има тел: +359 (2) 981 2724; 980 3954; факс: +359 (2) 981 72 00; електронен адрес: office@bac.bg и Интернет страница: www.bac.bg.

"Балканска Консултантска Компания" ООД притежава повече от 25% от капитала на следните дружества в страната: 100% от "Балканска Консултантска Компания – ИП" ЕАД; 25% от Ексклюзив Ризортс АД.

"Балканска Консултантска Компания" ООД не участва в управлението на следните дружества в страната: "Балканска Консултантска Компания – ИП" ЕАД и "Ексклюзив Ризортс" АД.

- **"Балканска консултантска компания - ИП" ЕАД**

Балканска Консултантска Компания - ИП" ЕАД е с адрес на управление гр. София, р-н Възраждане, бул. "Александър Стамболийски" № 87, ет.1, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд, по фирмено дело № 6253/2003 г., Булстат № 131112767, Данъчен номер: 1222133250.

Балканска Консултантска Компания - ИП" ЕАД има тел: +359 (2) 981 2724; 980 3954; факс: +359 (2) 981 72 00 и електронен адрес: office@bac.bg.

Балканска Консултантска Компания - ИП" ЕАД е инвестиционен посредник с предмет на дейност: Извършване на сделки с ценни книжа за чужда сметка и посредничество за сключване на такива сделки; управление на индивидуални портфейли от ценни книжа и/или пари по нареждане на клиента, с изключение на портфейли на инвестиционни дружества и пенсионни фондове; държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция; извършване на инвестиционни консултации относно ценни книжа; извършване на консултации и анализ на дружества относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената им стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия; изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа; представителство на притежатели на ценни книжа пред емитента на ценните книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа; предоставяне на небанкови заеми за покупка на ценни книжа; извършване на сделки с чуждестранни средства за плащане. Горните дейности ще се осъществяват при спазване на всякакви действащи

лицензионни, регистрационни или други изисквания, предвидени от българското законодателство.

”Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД не притежава повече от 25% от капитала на търговски дружества.

”Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД не участва в управлението на дружества/кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

- **“Ти Би Ай Инвест” ЕАД**

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е с адрес на управление гр. София, община Оборище, ул. “Дунав” № 5, вписано е в търговския регистър на Софийски градски съд по фирмено дело № 10406/2002 г., има Булстат № 130999800 и Данъчен номер 122312833.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД има тел: +359 (2) 980 8120, факс: +359 (2) 937 5069; електронен адрес: office@tbi-invest.bg и Интернет страница: www.tbi-invest.bg

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД е инвестиционен посредник с предмет на дейност: Сделки с ценни книжа за собствена или за чужда сметка и посредничество за сключване на такава сделка, поемане на емисии на ценни книжа, управление на индивидуални портфейли от ценни книжа и/или пари, с изключение на портфейли на инвестиционни дружества и пенсионни фондове, държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция (попечителска дейност), инвестиционни консултации относно ценни книжа, консултации и анализи на дружества относно финансиране на дейността им, капиталовата им структура, промишлената стратегия и свързаните с това въпроси, както и консултации и услуги относно преобразуване на дружества и сделки по придобиване на предприятия, изготвяне на проспекти за публично предлагане на ценни книжа, представителство на притежатели на ценни книжа пред емитента на ценните книжа и на общи събрания на притежателите на ценни книжа, предоставяне на небанкови заеми за покупка на ценни книжа и заемане на ценни книжа при условия и ред, определен с наредба.

“Ти Би Ай Инвест” ЕАД не притежава повече от 25% от капитала на дружества и не участва в управлението на дружества/кооперации като прокурист, управител или член на съвет.

- **Светослав Иванов Къосев**

Светослав Къосев не притежава повече от 25% от капитала на дружества. Светослав Къосев участва в управлението на “Лесичово” АД като член на съвет.

- **Любомир Марков Марков**

Любомир Марков не притежава повече от 25% от капитала на дружества и не участва в управлението на дружества/кооперации.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството ще бъде публикувана във вестник “Пари”.

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- “Ти Би Ай – БАК - Недвижима Собственост” АДСИЦ, гр. София, р-н Оборище, ул. Дунав № 5; тел: +359 (2) 937-50-67, лице за контакти: Маруся Русева – Директор за връзки с инвеститорите, от 9:00 до 18:00ч.

- “Ти Би Ай Инвест” ЕАД, гр. София, р-н Оборище, ул. Дунав № 5; тел: +359 (2) 937-50-24; лице за контакти: Весела Райкова, от 9:00 до 18:00 ч.
- “Балканска Консултантска Компания” ООД, гр. София, бул. ”Ал. Стамболийски” 87, ет.1, тел. +359 (2) 981-27-24 или +359 (2) 980-39-54; лице за контакти: Мартин Паев, от 9:00 до 18:00ч.

Актуализирали Регистрационния документ:

Мартин Паев

Маруся Русева

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Дружеството, с подписа си, положен на 08 март 2004 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

ЗПАД”Булстрад”,
изпълнителен директор,
чрез Милка Велева

“Балканска консултантска компания” ООД,
изпълнителен директор,
чрез Мартин Паев

ПРИЛОЖЕНИЕ

**ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА
ДРУЖЕСТВОТО
КЪМ 30 НОЕМВРИ 2003г.**