

„Блек сий стар” АД

BG2100008205

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар
на ценни книжа

ISIN код	BG2100008205
Размер на облигационния заем	4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR
Валута на облигационния заем	Евро
Брой корпоративни облигации	4 500 (четири хиляди и петстотин) броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	14.08.2020 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	3 (три) години
Изплащане на главницата	Еднократно на падежа - 14.08.2023
Лихва	4.50 % на годишна база
Период на лихвено плащане	3 (три) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „Блек сий стар“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Блек сий стар“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Настоящия Регистрационен документ е изготвен според изискванията на чл. 13 от Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета и на Приложение 6 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 на Европейската комисия.

Членовете на Съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с решение №2021 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

14.04.2021 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Блек сий стар“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„Блек сий стар“ АД гр. Пловдив 4000 бул. „Марица“ № 154, секция А, ет.9 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 886 777 557 kaloyan.kanchev@sienit.com Калоян Кънчев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„ТЕКСИМ БАНК“ АД гр. София бул. „Тодор Александров“ № 117 от 9.00 - 17.00 ч. тел. +359 2 903 56 46 f.indjev@teximbank.bg Филип Инджев
КАКТО И НА ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК „ТЕКСИМ БАНК“ АД - WWW.TEXIMBANK.BG	

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Блек сий стар“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1.	ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....	4
2.	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....	6
3.	РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
4.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	17
5.	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	21
6.	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	22
7.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	24
8.	ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА.....	25
9.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	25
10.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	29
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	30
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	35
13.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	41
14.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	41

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

Дружеството или Емитента - „Блек сий стар“ АД
„Тексим банк“ АД - Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването
КФН или Комисията - Комисия за финансов надзор
БФБ или Борсата - „Българска фондова борса“ АД
ЗПМПЗФИ - Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК - Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗПФИ - Закон за пазарите на финансови инструменти
ТЗ - Търговски закон
МСС - Международни счетоводни стандарти
МСФО - Международни стандарти за финансова отчетност
НСС - Национални счетоводни стандарти
СД - Съвет на директорите
ОСА - Общото събрание на акционерите
ЦД - „Централен депозитар“ АД
ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводител

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1 Лица, отговарящи за информацията, дадена в регистрационния документ

Представляващите Емитента:

- **Калоян Валентинов Кънчев** – изпълнителен директор;
- **Виолета Цветкова Кънчева** – председател на Съвета на директорите;

Представляващите ИП „Тексим банк“ АД:

- **Ивайло Лазаров Дончев** - изпълнителен директор;
- **Мария Петрова Видолова** - изпълнителен директор

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

- при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

- са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в документа за регистрация, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

1.2 Декларация, от тези които отговарят за регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

1.2.1 Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Калоян Валентинов Кънчев** – изпълнителен директор;
- **Виолета Цветкова Кънчева** – председател на Съвета на директорите;
- **Вяра Пламенова Панчева** – член на Съвета на директорите.

1.2.2 Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Борислав Чакмаков, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020 г.

1.2.3 Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Регистрираният одитор **Васил Стоилов Годоров**, с адрес за кореспонденция: гр. Пловдив, ул. „Богомил“ № 62, ет. 6, ап. 16, член на ИДЕС с Диплома № 0173/1993 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Дружеството за 2019 г. и 2020 г.

1.2.4 Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **Ивайло Лазаров Дончев** - изпълнителен директор;
- **Мария Петрова Видолова** - изпълнителен директор

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „Тексим банк“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Тодор

Александров” №117, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

1.3 Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

1.4 Информация от трети страни

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация с посочен източник трета страна, тази информация е точно възпроизведена, доколкото Емитентът е осведомен и е могъл да провери от информацията, публикувана от тази трета страна и не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody’s, Standard & Poor’s и Fitch;
- Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;
- Eurostat – статистика от сайта <http://ec.europa.eu/eurostat>;
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Консултатска компания Forton – проучване на пазара на недвижими имоти, подсегмент офисни площи, в България през първото, второто и третото тримесечие на 2020 г. (<https://cwforton.com/bg/topic/4/prouchvaniya>).

1.5 Одобрение от компетентния орган

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и Съвета) е потвърдила и одобрила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме с решение № ... - от 2021 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите ценни книжа, нито това одобрение следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в документа данни.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1 Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019г. и 2020 г. е **Васил Стоилов Тодоров**. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Богомил“ №62, ет. 6, ап. 16. Васил Тодоров притежава Диплома №0173/1993 г. От Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Васил Тодоров членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация).

2.2 Информация дали одиторите на емитента са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация

През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напуснал и не е бил отстраняван.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „Блек сий стар“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

3.1 Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „Блек сий стар“ АД 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.

В самото начало на текущата 2020 г., световната икономика се намираше в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза.

Макроекономически риск

Избрани показатели	Изт.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.86	1.63	1.71	1.74	1.59
Брутен вътрешен продукт (млн. Лв.)	НСИ	95 131	102 345	109 743	119 772	118 605
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	13 346	14 464	15 622	17 170	17 109
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	3.80%	3.50%	3.10%	3.70%	-4.20%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	0.10%	2.80%	2.70%	3.80%	0.10%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	-0.80%	2.10%	2.80%	3.10%	1.70%
Коефициент на безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	7.60%	6.20%	5.20%	4.20%	5.10%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	948	1 037	1 146	1 267	1 387
Търговско салдо (млн. Евро)	БНБ	-984.4	-765.8	-2 698.6	-2 891.2	1 728.5
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-2.0%	-1.5%	-4.8%	-4.7%	2.9%
Текуща сметка (млн. Евро)	БНБ	1 550.9	1 825.0	553.6	1 847.5	67.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	3.2%	3.5%	1.0%	3.0%	0.1%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. Лв.)	БНБ	40 834.6	47 734.5	53 557.2	61 867.3	83 998.2
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	42.9%	46.6%	48.8%	51.7%	70.8%
Брутен външен дълг (млн. Евро)	БНБ	34 655.2	34 211.3	34 487.0	35 178.2	36 824.6
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	71.2%	65.4%	61.5%	57.4%	60.7%
Държавен дълг (млн. Евро)	Eurostat	14 244.1	13 246.7	12 491.5	12 379.5	-
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	29.3%	25.3%	22.3%	20.2%	-
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. Лв.)	МФ	33 959.4	35 316.5	39 650.9	44 048.6	-
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ	35.7%	37.1%	41.7%	46.3%	-
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	0.1%	1.1%	2.0%	1.9%	-

По предварителни данни на НСИ увеличението на БВП на страната през 2019 г. възлиза на 3.4%, а през 2020 г. е регистриран спад от 4.2%.

По данни на НСИ, през 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява, като възлиза на съответно 2.8% и 3.1%, докато през 2020 г. има забавяне до 1.7%.

По данни на Евростат, държавния дълг в края на 2018 г. възлиза на 12 491.5 млн. евро (22.3% от БВП) срещу 13 246.6 (25.3% от БВП) през предходната година. Страната ни е с едно от най-благоприятните съотношения в рамките на ЕС (второ), но следва да се отбележи, че от 2014 г. държавният дълг нараства значително (почти се удвоява), като едва през 2017 г. намалява и в абсолютно, и в относително изражение). В края на декември 2019 г., по данни на Евростат, размерът на държавния дълг отново намалява до 12 375,8 млн. евро, докато в края на декември 2020 г. (по данни на МФ), дългът рязко нараства до 14 811,2 млн. евро (28 968,2 млн. лв.).

През 2018 г. страната отчита бюджетен излишък от 2% от БВП (данни на Евростат) при 1.1%

през 2017 г. В края на декември 2019 г., по данни на Евростат, бюджетното салдо за годината е положително в размер на 2.1% от БВП, докато в края на декември 2020 г. (по данни на МФ), бюджетното салдо е вече отрицателно в размер на 3 531,6 млн. лв. (3% от прогнозния БВП).

Според лятната икономическа прогноза на Европейската комисия, пандемията от коронавирус представлява голямо сътресение за световната и за европейската икономика, което води до много тежки социално-икономически последици. Въпреки бързите и всеобхватни мерки на политиката както на европейско, така и на национално равнище, тази година в икономиката на ЕС ще се наблюдава дълбока рецесия.

Последната прогноза на Европейската комисия (зимна) за страната е за ръст на БВП през 2021 г. от 2.7%.

Всеки икономически спад би се отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Дружеството.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени преди повече от три години поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, въпреки известните проблеми в отношенията между партиите, съставляващи коалицията Обединени патриоти. През м. април 2021 г. се проведе редовни парламентарни избори, като резултатите доведоха до силно фрагментиран парламент. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	7.6%	6.2%	5.2%	4.2%	5.1%

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица, регистрира постоянно подобряване през последните няколко години, като намалява до 6.2%, 5.2% и 4.2% в края на 2017 г., 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция бе прекъсната през 2020 г., като коефициента се покачи до 5.1%. При условие, че поради различни обстоятелства, включително пандемията от COVID-19, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Дружеството стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочният кредитен рейтинг на България (източник: МФ) в чуждестранна и местна валута по скалата на Standard & Poor's е BBB. За последно, на 29.11.2019 г. рейтинга бе повишен от BBB- на BBB, като на 29.05.2020 г. перспективата от положителна бе променена на стабилна. На 09.10.2020 г. рейтинговата агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на Република България от Ваа2 с положителна перспектива на Ваа1 със стабилна перспектива за дългосрочните държавни ценни книжа. Според скалата на Fitch, дългосрочният кредитен рейтинг на България в чуждестранна валута е BBB с положителна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през февруари 2021 г. бе променена перспективата от стабилна на положителна).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако заемните му споразумения не са с фиксирани лихви.

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.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Индекс на потребителските цени на годишна база	- 0.8 %	2.1 %	2.8%	3.1%	1.7%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. Повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2018 г. и 2019 г. инфлацията се ускорява в сравнение с предходната година, като среднегодишното увеличение на потребителските цени достига 2.8% и 3.1% съответно, а през 2020 г. има забавяне до 1.7%.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат.

Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голяма част от сделките се осъществяват в български лев и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева.

Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

3.2 Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Рискове, свързани със стопанската дейност

„Блек сий стар“ АД осъществява дейността си в сектора на недвижимите имоти, който е обект на множество специфични рискове

Дружеството извършва дейността си в сектора на недвижимите имоти и е изложено на редица специфични рискове, които е възможно да окажат неблагоприятен ефект върху дейността му, оперативните резултати и финансово състояние. Посочените по-долу специфични рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти

Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите.

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. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

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 Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения 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 на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. Дружеството управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на Дружеството представляват недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството.

Забавя при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни 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.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формират от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. Дружеството ще извършва анализ на финансовото състояние, платежоспособността и репутацията на наемателите.

Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и срочността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

Рискове, свързани със строителството и ремонтирането на недвижими имоти

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки. Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид 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 и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти. 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.

Дружеството осъществява своята дейност в среда с висока степен на конкуренция

Секторът на недвижимите имоти, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Пазарът на недвижими имоти е силно конкурентен и разпокъсан, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на Дружеството зависи от общото състояние на пазара на имоти.

Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

„Блек сий стар“ АД може да избере неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите резултати от дейността и финансовото състояние на „Блек сий стар“ АД зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи (без, обаче, самото наличие на загуби да бъде крайна оценка за това). Всяка компания се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията ѝ биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Успехът на Дружеството зависи от т. нар. „ключов“ персонал, следователно ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада

Бизнесът на Дружеството е зависим в значителна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните органи и висшия мениджмънт. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Дружеството ще зависи, отчасти, от способността да задържа и

мотивиращи тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „Блек сий стар“ АД, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“.

Дружеството може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции

Бизнесът на Дружеството изисква извършване на капиталови разходи. „Блек сий стар“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи „Блек сий стар“ АД да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Дружеството.

Риск от промяна в контрола (акционерната структура) на Дружеството

Към датата на Проспекта, Дружеството има акционер, притежаващ 99.5% от капитала – „Сиенит Инвест“ АД (с мажоритарен акционер „Сиенит Холдинг“ АД, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД), но няма лице което да упражнява контрол над „Сиенит Холдинг“ АД и по този начин непряко да контролира Емитента. В бъдеще това обстоятелство може да се промени – в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери и/или притежаваните дялове от крайните собственици на „Сиенит Холдинг“ АД да се изменят. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговата дейност (включително способността му да погасява своите задължения).

Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Дружеството да продължи и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. „Блек сий стар“ АД полага усилия да оптимизира оперативната структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът на Дружеството вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия му растеж.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Всички сделки на Емитента със свързани лица са сключени при пазарни условия. Въпреки че мениджмънтът на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Блек сий стар“ АД от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица.

Финансови рискове

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на търговските и кредитни вземания. Дружеството има концентрация на кредитен риск, като около половината от неговите активи представляват вземане – депозирани средства в дружеството-майка. Неговата политика е отсрочени плащания да се предлагат само на клиенти, които имат дълга история и търговско сътрудничество с Дружеството, добро финансово състояние и липса на нарушения в кредитните условия. Дружеството изпълнява финансовите си операции с банки с висока репутация и ликвидна стабилност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Потребностите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – в краткосрочен план ежедневно и ежеседмично на база 30-дневни прогнози и в дългосрочен план за периоди от 180 и 360 дни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лев и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, тогава не се налага допълнително хеджиране.

Специфични мерки и действия, предприети от Емитента и дъщерните дружества на „Сиенит Инвест“ АД за ограничаване и преодоляване на пандемията от COVID-19

Според икономическата прогноза на Европейската комисия, пандемията от коронавирус представлява голямо сътресение за световната и за европейската икономика, което води до много тежки социално-икономически последици. Въпреки бързите и всеобхватни мерки, както на европейско, така и на национално равнище, се очаква икономиката на ЕС да регистрира спад през 2020 г. Въпреки, че се предполага някои сектори дори да отбележат ръст по време на кризата (например доставките на някои медицински и санитарни изделия, лекарства, хранителни стоки, онлайн доставки и свързаните с тях куриерски услуги и др.), всеки икономически спад би отразил неблагоприятно на потреблението и оттам на доходите на почти всички стопански агенти, включително и на Емитента и дъщерните дружества на „Сиенит Инвест“ АД. Освен това, при определено неблагоприятно развитие на пандемията в страната, евентуално може да се създаде и допълнителен операционен риск за всички стопански субекти, включително Емитента и дъщерните дружества на „Сиенит Инвест“ АД (свързан с персонала, доставчици, клиенти и др.).

На ниво дружество-майка, ръководството е делегирало на оперативните ръководства на дъщерните дружества, да предприемат необходимите мерки за ограничаване риска от заразяване на персонала и клиентите с COVID-19. Основните мерки за противодействие на пандемията могат да бъдат обобщени, като са приложени базисните мерки и препоръки на Националния оперативен щаб за борба с епидемията и Министерство на здравеопазването – предоставяне на възможност за част от служителите да работят дистанционно от домовете си; разделяне на персонала на групи и редуване на тези групи на работното място; недопускане на служителите с грипоподобни симптоми (които работят на обичайното си работно място), спазване на дистанция в сградите и работните помещения, приоритетна онлайн комуникация с клиентите и колегите, инструктаж за персонала, включващ служебни пътувания, носене на защитни средства (маски за лице, ръкавици за еднократна употреба), редовна дезинфекция, и др.;

Специфични рискови фактори, свързани с дейността на Групата на „Сиенит Инвест“ АД

Представените по-долу специфични, за Групата на „Сиенит Инвест“ АД, рискове, не са единствените, пред които основния акционер е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Основните активи и приходи на Групата на „Сиенит Инвест“ АД са свързани със сферите на недвижимите имоти и строителството. По отношение на недвижимите имоти, всички описани по-горе рискове свързани със стопанската дейност на Емитента са валидни и по отношение на Групата. По отношение на строителството, основните рискове за Групата на „Сиенит Инвест“ АД са:

Намалено търсене на строителна продукция в страната

Намаленото търсене на строителна продукция в страната, тъй като намалява броя на стартиралите нови строежи и на издадените разрешителни за строеж, би довело до по-ниско търсене на услугите на строителните компании и по този начин би се отразило негативно върху рентабилността на Групата.

Понижаващите се пазарните цени на недвижимите имоти водят до значителни обезценки и ги правят неатрактивни за инвестиции

По-ниски пазарни цени на имотите правят рентабилността от тях по-ниска, което ги прави относително неатрактивни за купувачите. Понастоящем цените на имотите, въпреки пандемията остават стабилни, но ако това се промени, това би се отразило негативно върху рентабилността на Групата и финансовото ѝ състояние.

Ограничен достъп до кредитен ресурс в период на пандемия и/или криза, както за инвеститорите, така и за купувачите, тъй като банките са предпазливи при отпускането на заеми

Търсенето на строителни услуги е под косвеното влияние на доходите на населението и особено на кредитирането. Поради неопределеността на пандемията е възможно изискванията към заемоискателите да станат по-високи, кредитните институции по-предпазливи в отпускането на нови заеми за покупки на имоти, а населението по-внимателно при решението си за инвестиции в имоти. Подобно евентуално продължително състояние би се отразило негативно върху рентабилността на Групата и финансовото ѝ състояние.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1 История и развитие на емитента

4.1.1 Фирма и търговско наименование на емитента

Търговското наименование (Фирмата) на Емитента е „БЛЕК СИЙ СТАР“.

4.1.2 Място на регистрация на емитента, регистрационен номер и идентификационен код на правния субект

„Блек сий стар“ АД, ЕИК 204514990 е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията през 2017 г. със заявление № 20170323173640. LEI кодът на Дружеството е 8945003GPN8N8072XA67

4.1.3 Дата на учредяване и продължителност на съществуването на емитента

„Блек сий стар“ АД е учредено на 06.03.2017 г. Дейността на Дружеството не е ограничена със срок или друго прекратително условие.

4.1.4 Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента

Държава на учредяване	България
Законодателство, уреждащо дейността на емитента	Българско
Правна форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. Пловдив
Адрес на управление	гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9
Дата на учредяване	06.03.2017 г.
ЕИК	204514990
LEI код	8945003GPN8N8072XA67
Телефон	тел. 0886 777 557
Е-mail:	kaloyan.kanchev@sienit.com
Интернет страница	няма

Емитентът не разполага със собствена интернет страница.

Разкриване на регулярна информация, свързана с изпълнение задълженията на Емитенти на ценни книжа, ще се осъществява през сайта www.infostock.bg

4.1.5 Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му

„Блек сий стар“ АД е учредено през 2017 г. През 2019 г. не е извършвало дейност. Дружеството реално, в съответствие с предмета на дейност, оперира от втората половина на 2020 г. (след апортирането на недвижимите имоти в капитала).

През юли 2020 г. капиталът на Дружеството е увеличен от 50 хил. лв., разпределен в 5 000 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка на 9 877 хил. лв., разпределен в 987 700 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка, чрез извършване на непарична вноска (апорт) от „Сиенит инвест“ АД, ЕИК 204703215 (дружеството майка на „Блек сий стар“ АД) на правото на собственост на недвижими имоти.

През август 2020 г. Дружеството издава облигационна емисия в размер на 4 500 хил. евро (настоящата облигационна емисия). Емитирани са 4 500 бр. обикновени, безналични, свободно

прехвърляеми, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка и годишна лихва в размер на 4.5%, платима четири пъти годишно. Срокът на облигационната емисия е три години.

Предмет на обезпечението по настоящата облигационна емисия са апортираните в капитала на „Блек Сий Стар“ АД недвижими имоти.

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- **Съотношение Пасиви/Активи:** Максимална стойност на отношението пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;

- **Покритие на разходите за лихви:** Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. За целите за изчисление на това съотношение, печалбата от обичайната дейност е оперативната печалба. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- **Текуща ликвидност:** Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Съгласно данните от последния одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2020 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия Облигации са както следва:

- Съотношение Пасиви / Активи: 47.6% (при изискване да бъде не по-високо от 97%), като пасивите са на стойност 8 990 хил. лв., а активите – 18 874 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 0.92 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05), като печалба от обичайна дейност е на стойност -12 хил. лв. (оперативна загуба), а разходите за лихви – 151 хил. лв.;
- Текуща ликвидност: 1.21 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5), като текущите активи са на стойност 229 хил. лв., а текущите пасиви – 189 хил. лв.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента спазва две от трите заложиени финансови съотношения.

Към датата на настоящия Проспект, Емитента не е получавал искания за обратно изкупуване на записаните облигации от страна на облигационери, във връзка със 6-месечния срок за допускане на емисията до търговия на регулиран пазар.

През август 2020 г. мажоритарния акционер „Сиенит Инвест“ АД е получил депозит от Емитента в размер на 8 801 хил. лв. (получените средства от облигационната емисия), съгласно Договор за предоставяне на временна финансова помощ, при следните условия: лихва – фиксирана годишна лихва в размер на 6,5 % върху действително усвоената сума, която се дължи на 14-то число на всеки три месеца от предоставянето на първата заета сума; срок за връщане на сумата – 14.08.2023 г. Със средствата от депозита „Сиенит Инвест“ АД е оптимизирал капиталовата си структура чрез погасяване на редица задължения. Голяма част от погасените задължения са с по-неблагоприятни лихвени условия от лихвените условия по Облигационната емисия, което допринася за подобряване на капиталовата позиция на компанията-майка.

Първото плащане към Емитента от страна на мажоритарния акционер „Сиенит Инвест“ АД по договора за депозит е извършено изцяло на 27.11.2020 г. или 13 дни след 14.11.2020 г., а второто е

извършено изцяло на 24.02.2021 г. или 10 дни след 14.02.2021 г. Причина за тези минимални забавяния (които са до 30 дни и не водят до предсрочна изискуемост), е променливия паричен поток, свързан с обичайната дейност на мажоритарния акционер „Сиенит Инвест“ АД.

Няма други неотдавнашни събития от съществено значение за оценката на платежоспособността на мажоритарния акционер на „Блек Сий Стар“ АД.

4.1.6 Кредитни рейтинги на емитента

Емитентът и неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

4.1.7 Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година

Към края на последната финансова година (2020 г.) пасивите на „Блек сий стар“ АД възлизат на 8 990 хил. лв. и представляват почти изцяло облигационен заем (през август 2020 г. Дружеството издава настоящата облигационна емисия от 4 500 хил. евро, като по този начин заемните средства представляват основно облигационен заем).

Регистрираният капитал на Дружеството при учредяването му е в размер на 50 хил. лв., като към края на 2019 г. невнесеният капитал възлиза на 37 500 лв. През май 2020 г. регистрираният капитал на Дружеството е внесен изцяло. През юли 2020 г. капиталът на Дружеството е увеличен от 50 хил. лв., разпределен в 5 000 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка на 9 877 хил. лв., разпределен в 987 700 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка, чрез извършване на непарична вноска (апорт) от „Сиенит инвест“ АД, ЕИК 204703215 (дружеството майка на „Блек сий стар“ АД) на правото на собственост на недвижими имоти.

4.1.8 Описание на очакваното финансиране на дейностите на емитента

„Блек сий стар“ АД очаква да финансира дейността си чрез продажба на апортираните в капитала недвижими имоти. Дружеството има възможност да получава и текущи приходи под формата на наеми в периода до продажбата на имотите. Отделно, приходите от лихви от предоставените, като депозит, средства от Облигационната емисия на дружеството-майка „Сиенит Инвест“ АД (с фиксираната лихва от 6,5%, която е по-висока в сравнение с лихвата по облигационната емисия), ще позволят Дружеството да реализира от надбавката и допълнителен нетен лихвен приход.

Понастоящем Дружеството има сключен един предварителен договор за наем с верига за бързо хранене, като към датата на Проспекта не се водят преговори за продажбата му. Няма сключени договори за наем за други имоти, които не са обект на преговори за продажба.

Понастоящем Дружеството има сключени два предварителни договора за продажба на част от самостоятелните обекти в бизнес сградата с общо РЗП 595 кв. м. (лаборатория и застрахователен брокер). Тези обекти не са отдадени под наем.

Съгласно клаузите на договорите за продажба, страните се задължават да сключат окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху самостоятелните обекти, в срок до 90 дни след предоставянето на Акт Образец 16 (около май 2021г.) и Удостоверение за въвеждане в експлоатация, предоставяне на скица на самостоятелните обекти, както и издадена от компетентен орган данъчна оценка. Продажната цена на обектите се изплаща както следва: при подписване на договора (съответно на 26.11.2020 г. и 28.01.2021г.) купувачът заплаща сума в размер на 10 % от продажната цена, заедно с дължимия към нея ДДС, като това плащане има правния характер на задатък (капаро), а непосредствено преди нотариалното прехвърляне – останалите 90 % от

продажната цена, заедно с дължимия ДДС. В случай, че някоя от страните откаже да сключи нотариална сделка за обектите, предмет на договора или някой от обектите не може да бъде прехвърлен поради неизпълнение, както и ако договорът бъде прекратен поради виновно неизпълнение на някоя от страните по него, неизправната страна дължи на другата страна неустойка (съответно 146 623 Евро и 21 474 Евро), както и да предяви иск за сключване на окончателен договор.

Емитентът планира да погаси 15% от главницата по настоящия облигационен заем (или 675 хил. Евро), като средствата за частичното предсрочно погасяване на главницата ще бъдат получени изцяло от продажбата на посочените два имота, след сключване на окончателните договори и получаване на цялата сума по тях.

Съгласно актуалната пазарна оценка на имотите служещи за обезпечение по емисията, изготвена на 15 декември 2020г. от независим оценител, определената пазарна цена на квадратен метър на самостоятелните търговски обекти е в размер на 1 285 Евро на кв. м., или 764 575 Евро (РЗП на имотите обект на продажба е 595 кв.м.).

Съгласно същата пазарна оценка, към датата на проспекта е спазено изискването за минимално покритие от над 110% от главницата на облигационния заем, като пазарната стойност на имотите, служещи за обезпечение, покрива 122% от заема. След продажбата на самостоятелните търговски обекти (за които има сключени предварителни договори) и частичното погасяване на 15% от стойността на главницата, пазарната стойност на обезпечението отново ще спазва изискването за покритие от над 110% от оставащата главница. Изваждане на пазарната стойност на имотите, обект на продажба (764 575 Евро) от общата пазарна стойност на имотите (5 484 000 Евро), определя пазарната стойност на оставащите за обезпечение имоти, в размер на 4 719 425 Евро, като същата покрива 123 % от оставащата главница по облигационния заем след частичното погасяване (3 825 000 Евро).

Продавачът е поел задължение, при сключване на окончателните договори, да осигури на купувачите референтни писма от ипотекарния кредитор „Тексим Банк“, в качеството му на довереник на облигационерите, за размера на сумата, след изплащането на която последния ще заличи ипотеката върху самостоятелните обекти, предмет на договорите, съгласно процедурата по-долу.

Следва да се има предвид, че в случай на частично предсрочно погасяване на емисията от страна на емитента, то същият ще има право на частично сваляне на ипотека върху самостоятелните обекти, предмет на обезпечението, като се спазва изискването за поддържане на обезпечение на стойност минимум 110 % от остатъчната главница по емисията. При продажба на самостоятелен обект, емитентът подава до Банката -довереник, съответно до Централен депозитар АД, заявление за предсрочно погасяване на част от главницата по облигационната емисия. Тъй като предсрочно погасяване е допустимо на датата на всяко предстоящо лихвено плащане, то на съответната дата Емитента превежда към Централен депозитар, както сумата съгласно заявлението за предсрочно погасяване на част от главницата, така и съответната сума за извършване на лихвеното плащане. След предсрочното погасяване на част от главницата и дължимата лихва, Банката, след проверка спазването на изискването за поддържане на обезпечение на стойност минимум 110% от остатъчната главница по емисията, издава съгласие за вдигане на ипотеката върху продадения самостоятелен обект. Горепосочената преценка от страна на Банката се прави на базата на изготвена пазарна оценка от независим оценител, от която бива извадена съответната пазарна стойност на продадения самостоятелен обект, съответно остатъчната пазарна оценка на останалите самостоятелни обекти следва да е не по-малко от 110% от остатъчната главница на облигацията. В тази връзка, съгласно чл.3, ал.17 от договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ Банката има право по своя преценка, да поиска предоставяне на допълнително обезпечение, така че да се гарантира спазването на съотношението на обезпечението към остатъчния размер на главницата.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1 Основни дейности

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. През последната финансова година (2019 г.) „Блек сий стар“ АД отчита минимални приходи, които представляват неустойка по договор. През юли 2020 г. в капитала на дружеството са апортирани недвижими имоти, които Дружеството очаква да продаде и реализира печалба. Недвижимите имоти представляват самостоятелни обекти (основно офисни помещения, както и гаражи и складови помещения) в административно-търговска сграда с адрес гр. Пловдив, район Северен, бул. Цар Борис III Обединител №36. Така основните категории продукти, които Дружеството ще продава се явяват недвижимите имоти – самостоятелни обекти в апортираната в капитала сграда, а услугите, които ще предоставя – наеми на обекти в същия имот.

През периода обхванат от историческата финансова информация, не са въвеждани нови продукти или дейности (тъй като, през 2019 г., „Блек сий стар“ АД отчита минимални приходи, единствено неустойка по договор, от 2020 г., след апортирането на недвижимите имоти в капитала, и в съответствие с предмета на дейност, Дружеството реално ще реализира приходи от продажби на имоти и отдаването им под наем).

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на мажоритарния акционер „Сиенит Инвест“ АД е: жилищно, промишлено и комунално - битово строителство; строително-ремонтна дейност; производство на метални конструкции и заготовка на арматура, производство на бетонови елементи, търговия със строителни материали (вътрешна и външна), посредничество, представителство и комисионерство, консултантска дейност, като и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Основните активи и приходи на Групата на „Сиенит Инвест“ АД са свързани със сферите на недвижимите имоти и строителството. Групата на „Сиенит Инвест“ АД главно извършва дейност на тези пазари в България, основно на територията на обл. Пловдив.

През периода обхванат от историческата финансова информация, „Сиенит Инвест“ АД не е въвеждало съществени нови продукти или дейности.

„Блек сий стар“ АД е извършило авансови плащания към доставчици за 38 хил. лв. Тези плащания са за доставка на услуги – билдинг мениджмънт към несвързано с Емитента юридическо лице, специализирано в извършването на такива услуги. Към датата на Проспекта услугите не са предоставени, като същите ще бъдат предоставени от май 2021 г. по отношение на апортираната в капитала на Емитента сграда. „Блек сий стар“ АД няма задължение за доплащания за тези услуги, като след извършването им до посочената сума и в зависимост от полученото качество, ще бъде преценено дали да продължат да бъдат ползвани или ще се пристъпи към други алтернативи. Източник на така направените плащания през 2017 г. е част от паричния капитал на Емитента при учредяването му и заемни средства.

Дружеството е получило търговски кредит от свързано лице – Сиенит Строителна група АД (дъщерно дружество на дружеството-майка на Емитента „Сиенит Инвест“ АД), в размер на 27 хил. лв. Договорената лихва по кредита е 3%, а падежа – 31.12.2020 г. (към датата на Проспекта, Емитентът е погасил този кредит със собствени средства от изцяло внесения капитал). Със средствата

от този търговски кредит реално са платени част от посочените по-горе авансови плащания към доставчици в размер на общо 38 хил. лв.

5.2 Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „Блек сий стар“ АД.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

6.1 Икономическа група

По смисъла на §1, т.14 от ДР на ЗППЦК „Блек сий стар“ АД е контролирано пряко от „Сиенит инвест“ АД, притежаващо 99.5% от капитала на емитента. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно юридическо лице, притежаващо непряко над 5 на сто от капитала на „Блек сий стар“ АД и упражняващо непряк контрол върху Емитента – „Сиенит Холдинг“ АД, ЕИК 115802861, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД, притежаващо от своя страна 99,49 % от капитала на „Блек сий стар“ АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица – Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Емитентът е част от групата на „Сиенит Холдинг“ АД, състояща се от над 50 дъщерни, асоциирани и др. предприятия. Сред тях могат да бъдат открити „Тракия Икономическа зона“ ЕАД (100%), „Сиенит Строителна група“ АД (51.69%) и др.

Структурата на „Сиенит Холдинг“ АД с преки участия може да бъде видяна по-долу:

СИЕНИТ ХОЛДИНГ АД	СИЕНИТ ИНВЕСТ АД (52%)	СЕНСОР Д ООД (34%)	
		СЕНСОР С ООД (34%)	ЕКСПО ПАРК АД (50%)
			ЕДЕН ПАРК ООД (50%)
		СИ ПРОДЖЕКТС ЕООД (100%)	
		СИЕНИТ СТРОИТЕЛНА ГРУПА АД (99,41%)	СТАРМИЛ ЕООД (100%)
		БЛЕК СИИ СТАР АД (99,49%)	
		БАНСКО ТУР ООД (33%)	
	БУЛВЕР ЕООД (100%)		
	БИЗНЕС ЦЕНТЪР 2 ООД (50%)		
	БХТ ИНЖЕНЕРИНГ ООД (50%)		
	ДГ РАКОВСКИ АД (40%)		
	ЕКОПРОЕКТ ЕООД (100%)		
	ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ БЪЛГАРИЯ ЕООД (100%)	ИНДУСТРИАЛНА ЗОНА ЧЕРНО МОРЕ ЕООД (100%)	
		ПВ РАКОВСКИ ООД (50%)	
	ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД (100%)	ЕЪРПОРТ ХОТЕЛ СОФИЯ ООД (20%)	БИЛД ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД (20%)
	КУЛТУРНО ИНФОРМАЦИОНЕН И ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР ООД (90%)		
	КОМПЛЕКС КОСТИНБРОД ЕООД (100%)		
	МАЛОЙЕР И ПАРТНЬОРИ ООД (50%)		
	НОВА ОРЛИЦА ООД (97,4%)	АТЛАНТИКА 111 ООД (70%)	
	ПАВИТАЛ ООД (50%)		
	ТРАКЦИЯ ИКОНОМИЧЕСКА ЗОНА ЕАД (100%)	ТИЗ АСЕНОВГРАД ЕООД (100%)	
	ПРЕФАБРИКАТИ ЧИВИДИНИ БГ ЕООД (100%)		
	РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД (90%)	ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ ЕООД (100%)	
		ПАРК МЕНИДЖМЪНТ КЪМПАНИ ЕООД (100%)	
	СИ КОМФОРТ ЕООД (100%)		
	СИ ИНВЕСТМЪНТ АД (90%)	БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ ЕАД (100%)	
		СИ ЛОДЖИСТИКС ЕООД (100%)	
		СИ РЕЗИДЕНС ООД (40%)	
		КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ АД (99,99%)	
		СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД (100%)	
	СИЕНИТ МЕХАНИЗАЦИЯ И АВТОТРАНСПОРТ ООД (90%)		
	СИРИНГА ООД (68%)		
	СИФЕР ООД (50%)		
	СИ И Х ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД (100%)	СЕВИК БЪЛГАРИЯ ООД (25%)	
	СПА РИЗОРТ ЕООД (100%)		
	ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ АД (30%)		
	ФОРУМ ЕВРОПА ООД (50%)		
	ФОРУМ ТРЕЙДИНГ ООД (50%)		
	ХИСАР - СХ ЕООД (100%)		
	ЕКОЕНЕРДЖИ ДИВЕЛПМЪНТ ООД (82%)	ФИ ЕР ЕС ЕООД (100%)	
	БИЗНЕС ЦЕНТЪР 3 ЕООД (100%)		

Част от тази група е и дружеството – майка „Сиенит Инвест“ АД (мажоритарния акционер в Емитента), притежаваща три дъщерни дружества – „Блек сий стар“ АД, „Сиенит строителна група“ АД и „Си Проджектс“ ЕООД. От своя страна „Сиенит строителна група“ АД притежава 100 % от капитала на „Стар Мил“ ЕООД.

„Сиенит Инвест“ АД притежава миноритарни участия в капитала на „Сенсор С“ ООД (34%) и „Сенсор Д“ ООД (34%). От своя страна „Сенсор С“ ООД притежава 50 % от капитала на „Експо парк“ АД и 50 % от капитала на „Еден парк“ ООД.

„Блек сий стар“ АД няма инвестиции в дъщерни дружества, асоциирани и други предприятия.

6.2 Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата

„Блек сий стар“ АД е правно-организационно зависимо от мажоритарния си собственик - „Сиенит инвест“ АД.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1 Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ

От края на последната финансова година (2019 г.) до датата на настоящия документ няма съществени тенденции в продажбите и продажните цени.

Индекс на цените на жилищата (2015=100)

Тип на закупените жилища	индекс, %		
	2020 г.		
	I	II	III
Общ индекс на цените на жилищата	135.54	134.07	138.33
Нови жилища	131.83	130.06	134.07
Съществуващи жилища	137.72	136.43	140.84

Източник: НСИ

По данни на Националния статистически институт и по-точно от индексът на цените на жилищата, новопостроени и съществуващи (2015 г. = 100), е видно, че цените на жилищата през второто тримесечие на 2020 г. отбелязват минимален спад, а през третото – ръст (този ръст оставя цените на жилищата малко по-високи в сравнение с края на първото тримесечие, когато реално започнаха отраженията на пандемията и въведените мерки за противодействие, върху икономиката на България).

През третото тримесечие на 2020 г. по данни на една от големите консултантски компании в сферата на недвижимите имоти в България, Forton, средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи възлизат на 15 евро/кв. м. През първото и през второто тримесечия на 2020 г., средните месечни наемни нива на подсегмент офисни площи са били същите, т.е. не констатирана промяна в цените.

При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус COVID-19, може да се очакват спадове в продажбите, продажните цени и на част от разходите в някои сектори на икономиката, което може потенциално да засегне и сектора на недвижимите имоти

и да се отрази на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Към датата на Проспекта, ръководството на Дружеството не очаква да има сериозни последици върху дейността. Към датата на проспекта няма съкращаване на дейността.

Не са известни други съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента. Няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата на дружеството-майка „Сиенит Инвест“ АД след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (30.09.2020 г.), до датата на настоящия Документ.

7.2 Информация за всякави известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

Пандемията от коронавирус COVID-19, обхванала целия свят, включително и България, може да има ефект върху перспективите на Дружеството поне за текущата финансова година. Мерките за противодействие в страната, включително обявената извънредна епидемична обстановка (с ограничения от различно естество, като затваряне на търговски обекти, изолация, карантина и др.), ще имат неблагоприятно икономическо отражение за стопанските субекти в повечето отрасли. Ръководството не може понастоящем да прогнозира колко продължителна ще бъде пандемията и колко сериозни ще бъдат последиците от нея върху икономиката и Дружеството. Към датата на Проспекта няма съкращаване на дейността.

През юли 2020г. „Блек Сий Стар“ АД увеличава капитала си от 50 хил. лв. на 9 877 хил. лв., чрез апортиране на имоти, подробно описани в т. 12. 1. Акционерен капитал от настоящия документ, на стойност 9 827 хил. лв.

През август 2020 г. Дружеството издаде настоящата емисия облигации в размер на 4 500 хил. евро, които средства се използват за целите посочени в т. 3.2. от Документа за предлаганите ценни книжа.

През август 2020 г. Дружеството сключва Договор за предоставяне на временна финансова помощ, условия, на които са описани в т. 13. Договори от съществено значение от настоящия документ

Не са известни други тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

9.1 Членове на Съвета на директорите

„Блек сий стар“ АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Калоян Валентинов Кънчев и председателя на Съвета на директорите Виолета Цветкова Кънчева, заедно или поотделно.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „Блек сий стар“ АД.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция
Калоян Валентинов Кънчев	23.03.2017 г.	01.06.2025г.	Изпълнителен директор
Виолета Цветкова Кънчева	23.03.2017 г.	01.06.2025 г.	Председател на СД
Вяра Пламенова Панчева	23.03.2017 г.	01.06.2025 г.	Член на СД

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Калоян Валентинов Кънчев – член на Съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД и изпълнителен директор

Бизнес адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9

Образование: Калоян Валентинов Кънчев е бакалавър по Бизнес Икономика в УНСС.

Относим професионален опит: от 2012 год. е управител на фирма „Фегаро България“ ЕООД с основна дейност посредничество при продажба на недвижими имоти; представляващ „Сиенит Строителна Група“ АД от 2017 г.

Притежава участия в собствеността на други дружества както следва:

Дружество	Притежавано участие
„Дионис България“ ЕООД, ЕИК 202565616	50 %
„Българска транспортна инфраструктура“ ООД, ЕИК 202811968	50 %
„Ай Ти Агро“ ЕООД ЕИК 205075222	100 %

Участва в управлението на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Дионис България“ ЕООД, ЕИК 202565616	управител	13.10.2014 г. до момента
„Фи Ер Ес“ ЕООД, ЕИК 202346017	управител	07.02.2014 г. до момента
„Фегаро България“ ЕООД, ЕИК 201501888	управител	02.07.2012 г. до момента
„Здравец 2003“ ЕООД, ЕИК 121387195	управител	10.02.2015 г. до момента
„Блек Сий Стар“ АД, ЕИК 204514990	Член на СД и изпълнителен директор	23.03.2017 до 01.06.2025 г.
„Ай Ти Агро“ ЕООД 205075222	управител	24.04.2018 до момента

„Стар Мил“ ЕООД, ЕИК 831708934	управител	04.09.2018 до момента
„Екоенерджи Дивелъпмънт“ ООД, ЕИК 200796439	управител	16.07.2020 до момента
„Българска транспортна инфраструктура“ ООД, ЕИК 202811968	Управител	12.11.2013 до момента
„Сиенит Строителна Група“ АД, ЕИК 204830611	Член на СД и Изпълнителен директор	26.10.2017 до момента
„Сиенит Инвест“ АД, ЕИК 204703215	Член на СД	02.08.2017 до момента

През последните 5 години е бил управител на „Си ауто рент“ ЕООД, ЕИК 204574642 и е притежавал участие в „Агро Алфа“ ООД, ЕИК 126630893.

Калоян Валентинов Кънчев е син на Виолета Цветкова Кънчева – Председател на съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД. Към момента на изготвяне на настоящия документ не съществуват други родствени и фамилни връзки между Калоян Кънчев и друг член на съвета на директорите.

Калоян Валентинов Кънчев е син на Валентин Кънчев Кънчев – член на съвета на директорите и изпълнителен директор на „Сиенит Инвест“ АД. Към момента на изготвяне на настоящия документ не съществуват други родствени и фамилни връзки между Калоян Кънчев и друг член на съвета на директорите на „Сиенит Инвест“ АД.

Виолета Цветкова Кънчева – Председател на Съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД

Бизнес адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9

Образование: инж. Виолета Цветкова Кънчева е завършила ВИАС със специалност „ВиК“.

Относим професионален опит: ръководител направление „Проекти“ в „Сиенит Холдинг“ АД от 2006 год.; изпълнителен директор на „Сиенит Строителна Група“ АД от 2012 г.

Не притежава участия в собствеността на други дружества.

Участва в управлението на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Си Комфорт“ ЕООД, ЕИК 160062858	управител	17.04.2012 г. до момента
„Бетоннови елементи“ ЕАД, ЕИК 204569524	Член на СД и изпълнителен директор	28.04.2017 г. до момента
„Блек Сий Стар“ АД, ЕИК 204551163	Член на СД и Изп. директор	23.03.2017 г. до момента
„Си Индъстриъл“ ЕООД, ЕИК 204311424	управител	18.04.2017 г. до момента
„Сиенит Строителна Група“ АД, ЕИК 204830611	Член на СД и изпълнителен директор	26.10.2017 г. до момента
„Сиенит Строителна Група“ ЕООД, ЕИК 204830611	управител	13.12.2012 до 26.10.2017г.
„Булпроект“ ООД, ЕИК 115872233	Управител	13.12.2010г. до 19.09.2011г.*
„Булпроект“ ООД, ЕИК 115872233	Ликвидатор	към момента

*Дружеството прекратява дейността си с акт на вписване в ТР 20110919125159,

Виолета Цветкова Кънчева е майка на Калоян Валентинов Кънчев - член на Съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД и изпълнителен директор. Към момента на изготвяне на

настоящия документ не съществуват други родствени и фамилни връзки между Виолета Кънчева и друг член на съвета на директорите.

Виолета Цветкова Кънчева е съпруга на Валентин Кънчев Кънчев - член на Съвета на директорите на „Сиенит Инвест“ АД и изпълнителен директор. Към момента на изготвяне на настоящия документ не съществуват други родствени и фамилни връзки между Виолета Кънчева и друг член на съвета на директорите на „Сиенит Инвест“ АД.

Вяра Пламенова Панчева – Член на Съвета на директорите на „Блек сий стар“ АД

Бизнес адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9

Образование: Вяра Панчева е бакалавър по Бизнес Икономика в УНСС и магистър по Международен бизнес в Университет SAVOA (Франция).

Относим професионален опит: работи в „Сиенит Холдинг“ АД като специалист развитие на проекти от 2019 г.

Притежава участия в собствеността на други дружества:

Дружество	Притежавано участие	Заемана позиция
Частна детска градина Интернешънъл Киндергардън ъф Пловдив“ ЕООД, ЕИК 205156603	100 %	Управител
Частно училище Интернешънъл Скуул ъф Пловдив“ ЕООД, ЕИК 205156546	100 %	Управител
ЕТ „Агротур - Вяра Панчева“ , ЕИК 202446238	100 %	

Участва в управлението на следните дружества:

Дружество	Позиция	Период на заемане
„Тракия Икономическа зона“ ЕАД, ЕИК 115861578	Член на СД	12.02.2019 г. до момента
„Каменица Хил Инвестмънт“ АД, ЕИК 204657999	Член на СД	13.11.2017 г. до момента

Към момента на изготвяне на настоящия документ не съществуват родствени и фамилни връзки между Вяра Пламенова Панчева и друг член на съвета на директорите.

Вяра Пламенова Панчева е дъщеря на Пламен Цветков Панчев - Председател на Съвета на директорите на „Сиенит Инвест“ АД. Към момента на изготвяне на настоящия документ не съществуват други родствени и фамилни връзки между Вяра Пламенова Панчева и друг член на съвета на директорите на „Сиенит Инвест“ АД.

9.2 Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1 Лица, които упражняват контрол върху Емитента и мерките, които са въведени да не се злоупотребява с контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му – „Сиенит Инвест“ АД, ЕИК 204703215, притежаващо 99,49 % от капитала на „Блек сий стар“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспосочения смисъл „Сиенит Инвест“ АД упражнява пряк контрол върху „Блек сий стар“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно юридическо лице, притежаващо непряко над 5 на сто от капитала на „Блек сий стар“ АД и упражняващо непряк контрол върху Емитента – „Сиенит Холдинг“ АД, ЕИК 115802861, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД, притежаващо от своя страна 99,49 % от капитала на „Блек сий стар“ АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица – Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби на Търговския закон:

Съгласно, чл.240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл.223, ал. 1, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а. ал. 1, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

10.2 Договорености за промяна в контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които по-късно може да доведе до промяна по отношение на контрола на „Блек сий стар“ АД.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

11.1 Финансова информация за минали периоди

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2019г. и 2020 г. са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). Емитентът изготвя само индивидуални финансови отчети. Одитираните годишни отчети за 2019г. и 2020 г., заедно с одиторските доклади, са представени на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Те могат да бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на настоящия документ.

През периода, обхванат от историческата финансова информация, Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

Емитентът не възнамерява в следващите си финансови отчети да възприема нова счетоводна рамка.

Одитираният годишен финансов отчет на Емитента за 2019 г., както и одиторския доклад към него, може да бъде намерен и на интернет страницата на Търговския Регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg) по партидата на „Блек Сий Стар“ АД. Одитираният финансов отчет за 2020г., както и одиторският доклад към него, ще бъде заявен за вписване в ТР след одобрение на ОСА на Емитента.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД (одитиран, в хил. лв.)	31.дек	
	2020	2019
Периоди от продажба	2	
Други доходи от дейността	-	2
Капитализирани собствени разходи	16	
Разходи за материали	(1)	
Разходи за външни услуги	(19)	
Други разходи	(10)	
Финансови приходи	173	
Финансови разходи	(152)	(1)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	9	1
Икономия от /(разход за) данъци върху печалбата	(1)	-
Печалба/(загуба) за периода	8	1
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	8	1

Доход на акция	0.00	0.00
----------------	------	------

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (одитиран, в хил. лв.)	31.дек	
	2020	2019
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и оборудване	9 844	-
Предоставени заеми на свързани предприятия	8 801	-
Общо	18 645	-
Текущи активи		
Търговски и други вземания	227	40
Парични средства	2	-
Общо	229	40
ОБЩО АКТИВИ	18 874	40

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (одитиран, в хил. лв.)	31.дек	
	2020	2019
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Собствен капитал		
Основен (акционерен) капитал	9 877	50
Невнесен основен капитал	-	(37)
Непокрита загуба	(1)	(1)
Текуща печалба (загуба)	8	1
Общо	9 884	13
Пасиви		
Нетекущи задължения		
Задължения по получени заеми	8 801	-
Общо	8 801	
Текущи задължения		
Задължения по получени заеми	52	
Търговски и други задължения	137	27
Общо	189	27
ОБЩО ПАСИВИ	8 990	27
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	18 874	40

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (одитиран, в хил. лв.)	31.дек	
	2020	2019
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	143	
Плащания на доставчици	(34)	
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(6)	

Нетен паричен поток от оперативна дейност	103	-
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	37	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	37	-
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления/плащания на заеми и лихви	10 469	-
Платени задължения по лизингови договори	(10 606)	-
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	(1)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(138)	-
Изменение на паричните средства през периода	2	-
Парични средства в началото на периода	-	-
Парични средства в края на периода	2	-

Отчет за промените в собствения капитал	Основен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо на 1 Януари 2019	13	-	(1)	12
Печалба/(загуба) за периода	-	-	1	1
Салдо на 31 декември 2019	13	-	-	13
Салдо на 1 Януари 2020	13	-	8	13
Печалба/(загуба) за периода	9 864	-	(1)	9 872
Непокрита загуба	-	-	-	(1)
Салдо на 31 декември 2020	9 877	-	7	9 884

През 2020 годин дружеството-майка „Сиенит Инвест“ АД е оптимизирало капиталовата си структура и подобрило значително балансовата си позиция посредством значително намаляване на задълженията и продължаващото реализиране на съществени положителни финансови резултати от дейността си. Задълженията към края на 2019 г. възлизат на 36 803 хил. лв., докато в края на третото тримесечие на 2020 г. са 25 795 хил. лв., от които близо 9 000 хил. лв. са към Емитента. През деветмесечието на 2020 г. "Сиенит Инвест" реализира над 10 000 хил. лв. приходи и над 6 000 хил. лв. печалба, което допълнително допринася за финансовата стабилност на дружеството и на Групата. Към 30.09.2020 г. „Сиенит Инвест“ АД разполага със собствен капитал в размер на 44 882 хил. лв. Всичко това поставя „Сиенит Инвест“ АД в много добра позиция да посрещне евентуални бъдещи предизвикателства, включително и такива породени от пандемията Covid-19.

Представената по-долу финансова информация за дружеството-майка „Сиенит Инвест“ АД е извлечена от годишните одитирани индивидуални финансови отчети на дружеството към 31.12.2018г. и 31.12.2019г. и от неодитирания индивидуален междинен финансов отчет на дружеството – майка към 30.09.2020г.

Отчет за финансовото състояние АКТИВИ (в хил.лв.)	30.09.2020	31.12.2019	31.12.2018
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	22 065	4 541	4 682
Предоставени аванси и ДМА в процес на изграждане	6 581	6 581	6 594

Дългосрочни финансови активи	18 257	27 985	32 380
Отсрочени данъци	31	31	34
Общо нетекущи активи	46 934	39 138	43 690
Текущи активи			
Материални запаси	2738	3 371	2 825
Търговски и други вземания	22 800	35 132	35 425
Парични средства	210	67	62
Общо текущи активи	25 748	38 570	38 312
Общо активи	72 682	77 708	82 002

Отчет за финансовото състояние			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил.лв.)	30.09.2020	31.12.2020	31.12.2019
Основен капитал			
Записан капитал	400	400	400
Резерви	31	31	30
Натрупана печалба	38 184	37 843	37 479
Текуща печалба	6 267	341	364
Общо собствен капитал	44 882	38 615	38 273
Провизии за пенсии и други подобни задължения	16	16	16
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	5 896	5 984	6 716
Задължения към предприятия от група	-	6 895	13 563
Други задължения	2 298	2 659	3 121
Общо нетекущи пасиви	8 194	15 538	23 400
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	446	3 761	357
Получени аванси	976	1 228	1 231
Задължения към доставчици	530	497	980
Задължения към предприятия от група	14 323	14 022	13 377
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия	8	108	23
Други задължения	1 318	1 649	1 692
Общо текущи пасиви	17 601	21 265	17 660
Приходи за бъдещи периоди	1 989	2 274	2 653
Общо пасиви	27 800	39 093	43 729
Общо собствен капитал и пасиви	72 682	77 708	82 002

Отчет за приходите и разходите (в хил. лв)	30.09.2020	30.09.2019	31.12.2019	31.12.2018
Нетни приходи от продажби, в т. ч.	1 030	473	1 136	917
продукция	704	-	371	4
услуги	326	473	765	913
Увеличение/(Намаление) на запасите от продукция и незавършено производство	(631)	261	550	586
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	2 232	-	-	63
Други приходи	585	1 391	5 917	2 300
Разходи за суровини и материали	(144)	(139)	(278)	(296)
Разходи за външни услуги	(1 239)	(232)	(923)	(956)
Разходи за персонала	(197)	(179)	(361)	(329)
Разходи за амортизация и обезценка	(567)	(468)	(895)	(1 016)

Други разходи	(596)	(870)	(4 203)	(5 723)
Финансови приходи	6 249	-	1 118	6 694
Финансови разходи	(455)	(144)	(1 679)	(1 832)
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	6 267	93	382	408
Разходи за данъци от печалбата	-	-	(39)	(44)
Други данъци	-	-	(2)	-
Печалба/(загуба) за периода	6 267	93	341	364

11.2 Междинна и друга финансова информация

В Проспекта не е представена междинна финансова информация за Емитента. Финансовата информация, извлечена от междинния финансов отчет на „Сиенит Инвест“ АД към 30.09.2020 г. не е одитирана.

11.3 Одитирана финансовата информация за минали периоди

Годишните финансови отчети на „Блек сий стар“ АД за 2019г. и 2020 г. са заверени от регистрирания одитор **Васил Стоилов Тодоров**. В одиторския доклад относно одита на годишните финансови отчети за 2019г. и 2020 г. не се съдържат квалификации на одитора.

В Регистрационния документ няма друга информация, която е одитирана.

11.4 Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, няма държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние върху Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на –групата на „Сиенит Холдинг“ АД.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на групата на „Сиенит Холдинг“ АД.

На Емитента не са известни производства, които биха могли да бъдат образувани и които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилността на групата на „Сиенит Холдинг“ АД.

11.5 Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

През юли 2020 г. капиталът на Дружеството е увеличен от 50 хил. лв., разпределен в 5 000 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка на 9 877 хил. лв., разпределен в 987 700 бр. акции с номинална стойност 10 лв. всяка, чрез извършване на непарична вноска (апорт) от „Сиенит инвест“ АД, ЕИК 204703215 (дружеството майка на „Блек сий стар“ АД) на правото на собственост на недвижими имоти.

През август 2020 г. Дружеството издаде настоящата емисия облигации в размер на 4 500 хил. евро.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Дружеството, настъпила след датата на последния финансов отчет към 31.12.2020г.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Групата, настъпила след датата на последния финансов отчет към 31.12.2020 г.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1 Акционерен капитал

Към датата на проспекта акционерният капитал на Дружеството е 9 877 000 лв., разпределен в 987 700 бр. обикновени, поименни, налични акции с номинална стойност 10 лева всяка. Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, налични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Капиталът на Дружеството е набран, както следва:

1. Капитал в размер на 50 хил. лв. е регистриран при образуване на акционерно дружество и внесен изцяло на 29.05.2020г.

2. 9 827 000 са внесени, чрез извършване на непарична вноска (апорт) в капитала на дружеството от „Сиенит инвест“ АД, ЕИК 204703215 на правото на собственост на следните имоти - самостоятелни обекти в „Бизнес сграда“, изграждаща се по одобрен Инвестиционен проект - фаза „Технически проект“ на 30.09.2011 г. Община Пловдив, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с административен адрес на имота : град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), със съответните им ид. ч. от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, както следва:

1) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.29 , сутерен, етаж - 1 (минус едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „Гараж в сграда“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 1587.10 кв.м, ЗАЕДНО с прилежащи части: 9.004% (девет цяло, четири хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО със 17,99% (седемнадесет цяло и деветдесет и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с Гараж № 1 (едно) заедно със склад № 3 (три) в сутерена /подземния паркинг/ на сградата (кота -3.02 м.), със застроена площ от 1587,10, състоящ се от паркоместа, пространства за маневриране и вътрешен склад №3

2) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.32 , разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За склад“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 17.22 кв.м (седемнадесет цяло и двадесет и две стотни квадратни метра) ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.238% (нула цяло, двеста тридесет и осем хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 0.20% (нула цяло и двадесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324, с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“ Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен със склад № 1 (едно), разположен в сутерена (Подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 17.22 кв.м.

3) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.33 етаж -1 (минус едно), обект - склад 2 (две), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор : 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За склад“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 46.48 кв.м ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.642% (нула цяло, шестстотин четиридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части; на сградата, ЗАЕДНО с 0.53% (нула цяло, петдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324, с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен със склад № 2 (две), разположен в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 46.48 кв.м

4) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.34, с предназначение на самостоятелния обект: „Гараж в сграда“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 46.50 кв.м (четиридесет и шест цяло, петдесет стотни квадратни метра), който самостоятелен обект се състои от 3 /три/ броя паркоместа, ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.642% (нула цяло, шестстотин четиридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 0.53% (нула цяло и петдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е образуван от обединяването и е идентичен на паркомясто № 43 (четиридесет и три), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 15.50 кв.м паркомясто № 44 (четиридесет и четири), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 15.50 кв.м и паркомясто № 45 (четиридесет и пет), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м). със застроена площ от 15.50 кв.м

5) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.1етаж 1 (едно), обект № 3 (три), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506., с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 184.25 кв.м (ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.546% (две цяло, петстотин четиридесет и шест хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.09% (две цяло, девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 3 (три), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00m), със застроена площ от 184.25 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, двадесет и пет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел,

6) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.2, етаж 1 (едно), обект № 4 (четири), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор : 56784.506., с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 248.18 кв.м (двеста четиридесет и осем цяло, осемнадесет стотни квадратни метра), , ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.430% (три цяло, четиристотин и тридесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,81% (две цяло, осемдесет и една стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е

идентичен с офис № 4 (четири), разположен на първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00m), със застроена площ от 248.18 кв.м, състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

7) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.11, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 195,15 кв.м (сто деветдесет и пет цяло, петнадесет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.697% (две цяло, шестстотин деветдесет и седем хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.21% (две цяло, двадесет и една стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 2 (две), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00m), със застроена площ от 195.15 кв.м, състоящ се от офисно помещение и санитарен възел,

8) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.13, етаж 1 (едно), обект № 1 (едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506., с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 184.55 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, петдесет и пет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.55% (две цяло, петдесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.09% (две цяло и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 1 (едно), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00m), със застроена площ от 184.55 кв.м, състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

9) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.14, етаж 2 (две), обект № 7 (седем), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 404.12 кв.м (четиристотин и четири цяло, дванадесет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.585% (пет цяло, петстотин осемдесет и пет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,58% (четири цяло, петдесет и осем стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 7 (седем), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90m), със застроена площ от 404.12 кв.м, състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

10) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.15, етаж 2 (две), обект № 8 (осем), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 284.48 кв.м. (двеста осемдесет и четири цяло, четиридесет и осем стотни квадратни метра) ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.931% (три цяло, деветстотин тридесет и една хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 3.22% (три цяло, двадесет и две стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в

сграда е идентичен с офис № 8 (осем), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 284.48 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

11) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.16 , етаж 2 (две), обект № 6 (шест), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 199.83 кв.м ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.762% (две цяло, седемстотин шестдесет и две хилядни процента) идеални наети от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.26% (две цяло, двадесет и шест стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 , с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 6 (шест), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 199.83 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

12) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.17етаж 2 (две), обект № 5 (пет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784 506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 378.17 кв.м ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.226% (пет цяло, двеста двадесет и шест хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,29% (четири цяло . двадесет и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 , с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 5 (пет), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 378.17 кв.м (триста седемдесет и осем цяло, седемнадесетстотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел,

13) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.18етаж 3 (три), обект № 11 (единадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор : 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 408.13 кв.м (четиристотин и осем цяло, тринадесет стотни квадратни метра), , ЗАЕДНО с 4,63% (четири цяло, шестдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324, с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 11 (единадесет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 408.13 кв.м., състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса,

14) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.19, етаж 3 (три), обект № 12 (дванадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 285.10 кв.м (двеста осемдесет и пет цяло, десет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО прилежащи части: 3.940% (три цяло, деветстотин и четридесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 3.23% (три цяло, двадесети и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с, с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис №

12 (дванадесет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 285.10 кв.м., състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса.

15) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.20 етаж 3 (три), обект № 10 (десет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 180.12 кв.м (сто и осемдесет цяло, дванадесет стотни квадратни метра), , ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.489% (две цяло, четиристотин осемдесет и девет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.04% (две цяло, четири стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) , с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 10 (десет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 180.12 кв.м, състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса.

16) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.21, етаж 3 (три), обект № 9 (девет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 393.05 кв.м (триста деветдесет и три цяло, пет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.432% (пет цяло, четиристотин тридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,45% (четири цяло, четиридесет и пет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 , с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 9 (девет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 393.05 кв.м, състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса.

17) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.22 етаж 4 (четири), обект № 15 (петнадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324, с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 238.06 кв.м (двеста тридесет и осем цяло, шест стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.290% (три цяло. двеста и деветдесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.70% (две цяло. седемдесет стотни процента) ! идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 , с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 15 (петнадесет), разположен на четвъртия етаж наградата (кота + 10.90м), със застроена площ от 238.06 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

18) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.23 етаж 4 (четири), обект № 16 (шестнадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 225.14 кв.м (двеста двадесет и пет цяло, четиринадесет стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.111% (три цяло, сто и единадесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,55% (две цяло, петдесет и пет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията:

„Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази т5чка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 16 (шестнадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 225.14 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

19) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.24 , етаж 4 (четири), обект № 14 (четиринадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 105.23 кв.м (сто е пет цяло, двадесет и три стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 1.454% (едно цяло, четиристотин петдесет и четири хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 1.19% (едно цяло, деветнадесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 14 (четиринадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 105.23 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

20) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.25 етаж 4 (четири), обект № 13 (тринадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 234.87 кв.м (двеста тридесет и четири цяло, осемдесет и седем стотни квадратни метра), ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.246% (три цяло. двеста четиридесет и шестхилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,66% (две цяло, шестдесет и шест стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 13 (тринадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота + 10.90 м), със застроена площ от 234.87 кв.м., състоящ се от офисно помещение и санитарен възел.

Стойност: 9827000 лв.

Номер на акт за назначаване на вещи лица: 20200612104440/15.06.2020

12.2 Учредителен акт и устав

Търговски регистър и ЕИК

“Блек Сий Стар“ АД е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 204514990.

Предмет на дейност и цели на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава, както следва: производство и покупка на стоки или други вещи, с цел продажба в първоначален или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; рекламна, комисионна дейност; сделки с интелектуална собственост; превоз на пътници и товари в страната и чужбина; търговско представителство и посредничество; отдаване под наем на собствени на дружеството недвижими имоти, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

В Устава на емитента няма изрично описание на целите на емитента.

Учредителният акт (Уставът) на „Блек Сий Стар“ АД е първоначално вписан в търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20170321152430. Последната редакция на действащия в Дружеството устав е вписана в ТР към АВ с акт на вписване 20200706121450.

13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на съставяне на Проспекта „Блек сий стар“ АД няма сключени договори, които не са в рамките на обичайната дейност, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа, с изключение на Договор за предоставяне на временна финансова помощ на „Сиенит Инвест“ АД за сума в размер на 8 801 235 лв. (равностойността на 4 500 хил. Евро), сключен при следните условия : лихва – фиксирана годишна лихва в размер на 6,5 % върху действително усвоената сума, която се дължи на 14-то число на всеки три месеца от предоставянето на първата заета сума; срок за връщане на сумата – 14.08.2023 г.; други договорености- 1) при просрочие на главницата, заемателят дължи на заемотателя като обезпечение наказателна лихва за забава в размер на 10 % върху просрочената сума за целия срок на забавата, като заемотателят си запазва правото да предявява претенции и други вреди от забавата.; 2) заемателят няма право без предварително писмено съгласие на заемотателя да променя правния си статут или да стартира процедура по ликвидация, както и да не се разпорежда и да не обременява с тежести съществени части от своите активи – над 20 % от общата стойност на активите, изчислена по всяко време от трите години на договора, съгласно последния изготвен годишен одитиран финансов отчет на заемателя, приет и одобрен от ОСА на дружеството, с една или няколко сделки през периода на действието на договора, които водят до този резултат, независимо от вида на сделките.

14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Блек сий стар“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в [Търговския](#) регистър към Агенция по вписванията, по партидата на „Блек Сий Стар“ АД – www.brra.bg ;

Договор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в „Тексим банк” АД-банка довереник на емитента- на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/, както и на интернет страницата на банката- довереник – <https://www.teximbank.bg/public/upload/editor/Договор%20за%20изпълнение%20на%20функцията%20Довереник%20на%20облигационерите%20с%20Блек%20Сий%20Стар.pdf>

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на интернет страницата на ТР към Агенция по вписванията по партидата на Емитента – www.brra.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg и на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg;

Годишни одитирани финансови отчети, както и междинни финансови отчети на „Блек сий стар“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на интернет страницата на ТР към Агенция по вписванията по партидата на Емитента – www.brra.bg; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Проспект - в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на интернет страницата на банката- довереник – www.teximbank.bg, в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg;

Всички доклади, писма, оценки, приложения към тях, изготвени по искане на емитента, част от които са включени или посочени в Проспекта - на интернет страницата на Инвестиционния посредник „Тексим Банк“ АД – <https://www.teximbank.bg/all/informaciq-za-investitorite>

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Блек сий стар“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Калоян Кънчев

Изпълнителен директор

„Блек сий стар“ АД



Виолета Кънчева

Председател на СД

„Блек сий стар“ АД

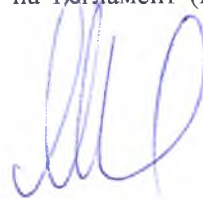
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „ТЕКСИМ БАНК“ АД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Блек сий стар“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Ивайло Дончев

Изпълнителен директор

„Тексим Банк“ АД



Мария Видолова

Изпълнителен директор

„Тексим Банк“ АД

