

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"БЛЕК Сий ИНВЕСТМЪНТ" АД СИЦ

за 2014 г.

05 март 2015 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е учредено на 17.03.2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 28 март 2006 г.

Предмета на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с решение № 314 – ДСИЦ от 27 април 2006 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 467/12.07.2006 г. на КФН, “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на СД са следните лица:

- Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
- Жения Христова Атанасова - Заместник - председател на Съвета на директорите
- Ния Дамянова Дамянова – член на Съвета на директорите освободена считано от 02.12.2014г.
- Петър Атанасов Петров - член на Съвета на директорите избран считано от 02.12.2014г.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев.

1.4. През разглеждания период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

1.5. Членовете на Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Веселин Стойчев Чипев притежава над 25 % от капитала и е управител на „Роялс Табако“ ЕООД, „Вест Трейд Груп“ ЕООД, „ЕРОМАКС ЛОГИСТИК“ ЕООД

Женя Христова Атанасова няма участия в други дружества.

Ния Дамянова Дамянова няма участия в други дружества.

Петър Атанасов Петров притежава над 25% от от капитала и е управител на „Кроост“ ЕООД.

2. Дейност на Дружеството през 2014 г.

Дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ през 2014 г. се изразяваше в:

Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 20 юни 2014 г. при условията на спадащ кворум се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2013 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2013 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2013 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите Доклада на Одитния комитет;
- Регистрирания одитор Благой Запрянов Панайотов, член на ИДЕС, диплома № 108, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2014 г.
- Общото събрание при спазване на изискванията на чл.247а от ТЗ прие решение печалбата на Дружеството за минали години, през които не е взето решение за разпределение на дивидент да бъде отнесена за покриване на загубите на Дружеството.
- Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Веселин Стойчев Чипев, Женя Христова Атанасова и Ния Дамянова Дамянова за дейността им до 31 декември 2013г.

Сделки с недвижими имоти

Покупки на имоти

На 20.02.2014г. дружеството закупи три недвижими поземлени имота с обща площ 4 399 кв.м., ведно с изградена сграда за безвредни производства с площ 526кв.м. в с.Долни Богров, общ. Столична.

На 21.02.2014г. дружеството закупи недвижим поземлен имот с площ 3 154 кв.м., находящ се в гр.Пловдив, ул.”Цанко Дюстабанов” № 61.

Отдадени под наем недвижими имоти

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80, Приходите от наеми за 2014 г. са 1 326 хил. лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ към 31 декември 2014 г.

Показател - хил. лв.	2014	2013	2012
Текущи активи			
Търговски вземания	126	603	80
Материални запаси	1	1	1
Парични средства	23	53	8
Общо текущи активи	150	657	89
Текущи пасиви			
Текуща част на банкови заеми	997	704	469
Търговски и други задължения	9 047	6 137	3 618
Задължения към свързани предприятия	269	396	396
Задължения за данъци	156	97	95
Задължения към персонала и осиг. Инст.	4	3	4
Общо текущи пасиви	9 476	7 337	4 582
Нетен оборотен капитал	(9 461)	(6 680)	(4 493)

Нетният оборотен капитал е отрицателна величина към края на 2014 г.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2014 г.

Показател – хил. лв.	2014	2013
Собствен капитал		
• Основен капитал	20 930	20 930
• Резерви	3 035	3 035
• Текуща печалба(загуба)	1 804	2 353
• Неразпределена печалба	-2 751	-5 104
Текущи пасиви в т.ч.	9 476	7 337
• Текуща част на банкови заеми	997	704
• Търговски и други задължения	8 050	6 137

• Задължения към свързани предприятия	269	396
• Задължения за данъци	156	97
• Задължения към персонала и осиг. инст.	4	3

Собственият капитал през 2014 година е намалял до 23 018 хил. лева. Печалбата от дейността за 2014 г. в размер на 1 804 хил. лв.

Дружеството не е ползвало външно финансиране през 2014 г. Задълженията по полученият през 2010 г. банков кредит към 31.12.2014 г., са в размер на 6 297 хил. лв.

Основните източници на капитал и ликвидност през годината са приходите от оперативна дейност формирани от наеми на имоти.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

4. Резултати от дейността.Рискове.

Приходи от дейността

Приходи	2014	2013
хил. лв.		
Приходи от основна дейност	1 326	1 310
Други приходи	1 806	3 373

Приходите от наеми, възлизат на 1 326 хил. лв. Други приходи – 1 806 хил. лв, – отразени надоценки на инвестиционни имоти.

Разходи за дейността

Разходи за дейността	2013	2013
хил. лв.		
За материали и конумативи	33	135
За външни услуги	338	505
За персонала	37	44
За амортизации	7	6
Други разходи в т.ч. обезценка на активи	479	1238

Резултати от дейността

Финансовият резултат за 2014 година е печалба в размер на 1 804 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е печалба в размер на 218 хил. лв., а резултатът от извършените преоценки на инвестиционните имоти е печалба в размер на 1 586 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната, вкл. влиянието на глобалната финансова криза и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- *“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършат изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.

- *Развитието на глобалната финансова криза.* Развитието на глобалната финансова криза намира все по-силно отражение на пазара на недвижими имоти в България, намирането на финансиране и реализирането на проектите в сектора.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпили важни събития за Дружеството след годишното счетоводно приключване.

6. Прогнози за развитието на Дружеството

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ ще се стреми да реализира печалба както от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на по-висока възвращаемост, така и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на Република България.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, както и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Във връзка с променените икономически условия и спадът на пазара на недвижимите имоти, ръководството на Дружество се преориентира към

дългосрочна експлоатация на част от имотите, чрез предоставянето им под наем и изчакване на по - благоприятни условия за продажба.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във врз. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

През март 2008 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ декларира пред Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София, че приема и ще се придържа, и спазва принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004)

През отчетната 2014 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2015 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е изготвило информацията относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сграда на дружеството в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80.

Притежаваните от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ имоти са различни по вид и са разположени в различни региони на територията на Република България. Дружеството притежава диверсифициран портфейл от недвижими имоти - инвестира в различни пазарни сегменти, както и в различни региони на страната.

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

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През отчетната 2014 г., "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са

извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл други сделки от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2014 г. от "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2014 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не е сключвало нови договори за банков кредит.

Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа през 2014 г.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Финансовите ресурси на Дружеството са достатъчни за обслужване на задълженията му.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

До момента Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени и привлечени от банков кредит средства.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството

През отчетната 2014 г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец, в интерес на Дружеството и неговите акционери, и в съответствие с приетите принципи за добро корпоративно управление.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Информация за промените в управителните и надзорните органи

Към 31.12.2014г., следните лица притежават над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

- „Роялс Табако“ ЕООД, с ЕИК 200969122 – 10 465 000 броя акции или 50% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.
- „Джером Инкорпорейтид“ /”JAROM INC.”/, компания, инкорпорирана и регистрирана съгласно законите на Република Сейшели като международно търговско дружество с регистрационен № 100500 – 10 000 000 броя акции или 47.778% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за осигуровки са в размер 37 хил. лв. за 2014 г.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев, чрез контролираното от него „Роялс Табако“ ЕООД, притежава непряко 10 465 000 броя акции, представляващи 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

Заместник – председателят на Съвета на директорите Женья Христова Атанасова притежава 465 000 броя акции, представляващи 2.22 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

От учредяването си до настоящия момент "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани).

Промени в цената на акциите на дружеството

Номиналната стойност на акциите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е 1 (един) лев. Стойността на една акция, изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите е 1.10 лв., в сравнение с 1.01 лв. в края на 2013 г.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФП, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

05.03.2015 г.
Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:



Веселин Чипев