

Годишен доклад за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2008 г.

Отчетът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за отчетния период 2008 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2008 г.;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и/или други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- предприети са мерки, в случаите на необходимост, за предотвратяване и откриване на измами и грешки; не са констатирани такива, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски Окръжен съд с решение от 27 декември 2007 г. по ф.д.№ 6508/2007 г., БУЛСТАТ: 175161352 и е пререгистрирано в търговския регистър на 21 март 2008 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31.

Първоначалното наименование на Дружеството е Хюндай Пропъртис АДСИЦ, което се променя съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите от 30 септември 2007 г.

Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

С решение № 732-ПД от 06 юни 2007 г. на Комисията за финансов надзор Хюндай Пропъртис АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

Обслужващо дружество на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Обединена Българска Банка АД.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2008 г. капиталът на Дружеството възлиза на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2008 г. са физически и юридически лица.

Структурата на акционерите на Дружеството към 31 декември 2008 г. може да бъде представена по следния начин:

	Брой акции	%
Гама Финанс ЕООД	318 500	49,00%
Холдинг Варна АД	181 860	27,98%
ЦКБ Груп Асет Мениджмънт ЕАД	55 000	8,46%
Други юридически лица	94 540	14,54%
Други физически лица	100	0,02%
	<hr/> 650 000	<hr/> 100,00%

Състав на органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Даниела Иванова Ганчева;
- Людмила Николова Даскалова;
- Стен Иванов Лазаров.

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова и Председателя на Съвета на директорите Стен Иванов Лазаров само заедно.

Към настоящият момент и във връзка с изискванията на чл.247 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Даниела Иванова Ганчева

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ , регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31.

- член на колективния орган на управление на Сдружение Ротаракт Клуб – Варна.

- Даниела – Даниела Ганчева ЕТ, в качеството ѝ на управляващ;

Людмила Николова Даскалова

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31.

- Геоконсулт – Даскалови ДЗЗД – управляващ;

Стен Иванов Лазаров

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

- член на Съвета на директорите на Пристанище Леспорт АД, регистрирано по ф.д. 770/2005 г. на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна 9023, Западна промишлена зона.

Към 31 декември 2008 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Начислените и изплатени суми на членовете на Съвета на директорите за 2008 г. са както следва:

	Начислени възнаграждения	Изплатени възнаграждения
	ЛВ.	ЛВ.
Даниела Иванова Ганчева	2 800	2 800
Людмила Николова Даскалова	1 600	1 600
Стен Иванов Лазаров	1 600	1 600
	6 000	6 000

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2008 г. е печалба в размер на 2 689 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2008 г. е 3 918 хил. лв., докато към 31 декември 2007 г. същите са 1 220 хил. лв. Изменението е основно за сметка на увеличението на текущите активи, стойността на които към края на годината е 3 918 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2008 г. са 55 хил. лв.

Текущите пасиви към 31 декември 2008 г. са в размер на 15 хил. лв.

Собственият капитал в края на годината е на стойност 3 903 хил. лв., който формира балансова стойност 6,00 лв. на една акция. Значителното нарастване на собствения капитал се дължи на реализираната печалба през отчетния период. В структурно отношение собственият капитал се състои от акционерен капитал в размер на 650 хил. лв., резерви – 631 хил. лв. и финансов резултат – 2 622 хил. лв.

Важни събития за 2008 г.

Замяна на Обслужващо дружество

Съгласно Решение № 191-ДСИЦ от 12 февруари 2008 г. на Комисията за финансов надзор, по Протокол № 8, се одобрява замяната на обслужващото дружество Индуриал Комерс ЕООД с ново дружество Холдинг Варна АД. В резултат на настъпилите обстоятелства на 25 януари 2008 г., е подписан Анекс към Договор от 01 декември 2006 г. за прекратяване на договорните отношения между Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ и Индуриал Комерс ЕООД.

Решения на Общо събрание на акционерите

На проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството на 30 юни 2008 г. са взети следните решения:

- Приемане на доклад на СД за дейността на Дружеството за 2007 г.
- Приемане на доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2007 г.
- Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2007 г.
- Приемане на отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите за 2007 г.
- Вземане на решение за освобождаване от отговорност на настоящите и бивши членове от състава на Съвета на директорите за 2007 г.
- Избор на специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД за одитор на финансовия отчет на Дружеството за финансовата 2008 г.
- Определяне и приемане на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за финансовата 2008 г.

Решенията, взети на проведеното Общо събрание на акционерите са вписани в Търговския регистър на 30 юни 2008 г.

Промени в капитала

На проведено заседание на Съвета на директорите на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 27 октомври 2008 г. е взето решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на 4 682 692 лв. (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и два лева) или 4 682 692 (четири милиона шестстотин осемдесет и две хиляди шестстотин деветдесет и два) броя нови безналични, обикновени, поименни акции с номинална стойност 1 (един) лв. (т.е. увеличава се капитала на Дружеството от 650 000 лв. на 5 332 692 лв.), всяка с право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Емисионната стойност на една акция от новата емисия на 5,20 лв. (пет лева и двадесет стотинки).

На 28 октомври 2008 г. Съвета на директорите приема проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството. Проспектът е внесен за одобрение от Комисията за финансов надзор.

Сключени договори и поети ангажименти

На 01 октомври 2008 г. Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ е подписало с търговско дружество Камчия АД гр. Варна предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се в с. Близнаци, община Аврен, област Варна с обща площ от 226,487 дка, за сумата от 45 297 400 евро, платими при условията посочени в него.

Предвид виновно неизпълнение на задължение по него, свързано с непрехвърляне на имотите в договореният срок и нарушаване на описани договорни задължения от страна на продавача, Камчия АД гр. Варна дължи към 31 декември 2008 г. неустойка в размер на 3 % от покупната цена, представляващи сума в размер на левовата равностойност на 1 358 922 евро или 2 657 820 лв.

Рискове

Рисковете, на които е изложена дейността на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ и в тази връзка резултатите от дейността му, са подробно изложени в актуализирания регистрационен документ на Дружеството.

Към настоящия момент на членовете на Съвета на директорите на Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ, не са им известни други рискове, извън описаните такива в регистрационния документ.

По значими финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ са в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към измененето на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложено Дружеството се минимизира.

Лихвен риск

Към 31 декември 2008 г. Дружеството няма ползвани банкови кредити, поради което Дружеството не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

За поддържане на приемливи нива на ликвидност, Дружеството разчита изцяло на собствени средства, като в бъдеще е предвидено ползването на банкови и облигационни заеми.

За финансовата 2008 г. за Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ не е възниквал недостиг на ликвидни средства.

Към края на 2008 г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които да дават основание за това, че се очаква повишаване или намаляване на ликвидността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

Важни научни изследвания и разработки

През финансовата 2008 г. няма извършени научни изследвания и разработки в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

Предвиждано развитие на Дружеството

Инвестиционната политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е разработена в регистрационния документ.

Като обобщение, през следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в инвестиционни имоти с осигурена текуща доходност под формата на наем. Прогнозите са за нарастване на търсенето на такъв тип обекти в краткосрочен и дългосрочен план.

Инвестиционната програма на Дружеството за следващите две години е ориентирана към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 % и 15 % на годишна база. На така зададените параметри отговаря описаният по-горе имот, за който е заплатен аванс.

Промени в цената на акциите на Дружеството

Акциите на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса на 22 юни 2007 г. Емисията, пусната в обръщение на регулирания пазар е в размер на 650 хил. броя обикновени, поименни акции. През периода са прехвърлени общо 94 840 броя акции. Минималната цена на акциите на Дружеството през периода е 5,20 лв. за акция, а максималната 29 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 23 декември 2008 г. на цена 29 лв. за акция.

Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Разработена е програма за корпоративно управление на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ, която е приета с решение на СА от 1 ноември 2007 г. и е в пълно съответствие с Кодекса за корпоративно управление на Българска Фондова Борса - София АД и международно признатите и прилагани принципи за добро корпоративно управление.

Директор за връзки с инвеститорите

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите от 06 декември 2007 г. е Красимира Петрова Бахова с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, бул. Сливница № 55, ет. 3, телефон: +359 52 603 476; факс: + 359 52 603 474.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК е публикувана покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството. Към 31 декември 2008 г. Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е разпределяло дивиденди.

Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез X3 NEWS и Инвестор БГ.

Управителни органи

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Допълнителни изисквания по Наредба № 2 на КФН

Съгласно изискванията по чл.41, ал.1, т.7 от Наредба № 2, към настоящия момент, Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е отдало за ползване срещу заплащане недвижими имоти.

Не са извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти.

Не се регистрират неплатените наеми, лизингови и арендни вноски, произтичащи от сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към 31 декември 2008 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на финансовата година, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 31 декември 2008 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тълкувател и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най - малко 10 на сто от собственият му капитал.

Събития след датата на Баланса

След датата на съставяне на баланса са възникнали следните некоригиращи събития::

- 14 януари 2009 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер на 4 682 692 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 5,20 лв. всяка, които ще бъдат издадени в резултат на увеличение на капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – гр. Варна,

съгласно решение на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, проведено на 27 октомври 2008 г.

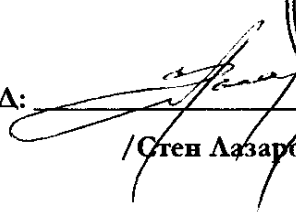
- на проведено заседание на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 19 януари 2009 г. е взето решение за промяна в представителството на Дружеството от Даниела Иванова Ганчева – Изпълнителен директор и Людмила Николова Даскалова – Председател на Съвета на директорите, само заедно; на Людмила Николова Даскалова – Изпълнителен директор и Стен Иванов Лазаров – Председател на Съвета на директорите, само заедно. Промените в резултат на взетото решение са вписани в Търговския регистър на 19 януари 2009 г.

27 февруари 2009 г.

Изпълнителен директор:


/Людмила Даскалова/

Председател на СД:


/Стен Лазаров/

