

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**на**

**"БЛЕК Сий ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ**

**за 2008 г.**

**31.12. 2008 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 3 години. Членове на СД са следните лица:

- Стефан Пламенов Папалезов – Изпълнителен директор
- Светослав Димитров Иванов – Зам.-председател на Съвета на директорите
- Петър Иванов Хранов – Председател на Съвета на директорите

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

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор Стефан Пламенов Папалезов* и от *Заместник - председателят на Съвета на директорите Светослав Димитров Иванов – заедно и поотделно*.

1.4. През разглежданият 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:

Стефан Пламенов Папалезов *е съдружник в:*

"Блек Сий Проджект" ООД, гр. Варна;

"Булфарм" ООД, гр. София;

"Кайома Ризортс" ООД, гр. София;

"Черноморски финанси" ООД, гр. Варна.

*и управител на:* "Булфарм" ООД, гр. София и "Кайома Ризортс" ООД, гр. София;

*Член на Съвета на директорите на* "Унитийм" АД

Светослав Димитров Иванов, *е съдружник в* "Блек Сий Пропъртис" ООД

*Член на Съвета на директорите на:* "Бек инвест" АД и "Инвестиционна компания" АД

Петър Иванов Хранов *е управител на* "Ронимекс" ООД

## ***2. Дейност на Дружеството през 2008 г.***

“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.

През 2006 г. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с № 314 – ДСИЦ от 27 април 2006 г., на Комисията за финансов надзор. Със същото решение КФН потвърди и Проспекта за публично предлагане на 150 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас.

Дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ през 2008 г. се изразяваше в:

### Сделки с недвижими имоти

През месец март 2008 г., “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ сключи договори за продажба на два от притежаваните от Дружеството недвижими имота:

1) УПИ – II /две/, имот №625 /шестотин двадесет и пет/ отреден за „бензиностанция и газостанция”, находящ се в гр. Пловдив, р-н „Централен”, ЖК „Тракия”-II част, с административен адрес бул „Константин Величков” №95 /деветдест и пет/, с площ от 1440 /хиляда четиристотин и четиридесет квадратни метра/ кв.м

2) Поземлен имот № 26 /шестотин двадесет и шест/, находящ се в гр. Пловдив, р-н „Централен”, ЖК „Тракия”-II част, с административен адрес бул. „Константин Величков” № 95/деветдесет и пет/, с площ от 557/петстотин петдесет и седем квадратни метра/кв.м.

### Увеличаване на капитала на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

На 9 юни 2008 г., търговския регистър вписа увеличаването на капитала на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ от 650 000 лева на 14 950 000 лева, чрез издаване на 14 300 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши по решението на Съвета на директорите 11 март 2008 г. Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 398 – Е от 26.03.2008 г. Съобщението за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) е обнародвано в “Държавен вестник”, бр. 36/04.04.2008 г. и в. “Дневник”, броя от 03.04.2008 г.

Първичното публично предлагане започна на 14 април 2008 г. и приключи на 16 април 2008 г. преди изтичане на предвидения краен срок на подписката, тъй като всички нови 14 300 000 акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 14 300 000 лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в “Алианц Банк България” АД.

Емисията акции от увеличението на капитала е вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар с решение № 733-Е от 09.07.2008 г. и е приета за търговия на Неофициален пазар на БФВ – София .

#### Редовно годишно общо събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

На 11 юни 2008 г., се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, на което бяха приети:

- Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2007 г.
- Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2007 г.
- Годишният финансов отчет на дружеството за 2007 г.
- Докладът на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2007 г.
- Решение за разпределяне на печалбата на дружеството, както следва: дружеството разпределя брутен дивидент от 0.3675 лева на акция.
- За регистриран одитор на дружеството за 2008 година да бъде избрана Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г.
- Решение за освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007 г.
- Промени в Устава на дружеството.
- Решение за овластяване на Съвета на директорите да сключи сделка по чл. 114 и сл. от ЗППЦК: придобиване от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ на право на собственост върху недвижим имот - нива с площ 4 002 кв. м., находяща се в местността “Козаджи” в землището на с. Топола, обл. Варненска, представляваща имот пл. № 023012.

#### Отдадени под наем недвижими имоти

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ получи разрешение за ползване за част от сградата в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, и от месец октомври 2008 г. няколко от офисите са отдадени под наем.

#### Строежи, ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти.

През отчетната 2008 г. Дружеството е извършвало строително-монтажни работи, изразяващи се в извършване на ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти Дворно място ведно с масивни сгради (шестетажна масивна сграда и трафопост), намиращи се в гр. Пловдив, на бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” (Централна градска част). Към края на годината стойността им възлиза на 3 458 хил. лв.

### Изплащане на дивиденди за 2007 г.

Печалба на Дружеството за 2007 г. е в размер на 11 308 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 6 104 хил. лева. Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2007г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или **5 494 хил. лева, при 14 950 000 броя акции, брутен дивидент от 0.3675 лева на акция.**

### **3. Ликвидност. Капиталови ресурси**

Източници на ликвидност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.

<b>Показател - хил. лв.</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Текущи активи</b>		
Имоти придобити с цел продажба	29 584	22 450
Търговски вземания	1 511	995
Вземания от свързани предприятия	196	196
Парични средства	38	1 210
<b>Общо текущи активи</b>	<b>31 329</b>	<b>24 851</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	303	359
Задължения към свързани предприятия	3 730	9 100
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>4 033</b>	<b>9 459</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>27 296</b>	<b>15 392</b>

Нетният оборотен капитал е положителна величина, което показва че част от краткотрайните активи на дружеството са финансирани от дългосрочни задължения. Това би следвало да се определи като положителна страна на дейността, тъй като тези активи имат висока степен на ликвидност и по – малък срок на обръщаемост. Основните активи на дружеството са имоти, които бързо могат да бъдат осребрени в парични средства.

В сравнение с 2007 година коефициента на текуща ликвидност е нарастнал. Това се дължи на факта, че през 2007 година наличните парични средства са вложени в закупуването на имоти, които влизат в групата на материалните запаси и се считат за по – бавно ликвидни в сравнение с чистите парични средства, а през 2008 г., Дружеството не е придобивало нови имоти, средствата от осъщественото увеличение на капитала и от продажба на имоти са използвани за строително – ремонтни дейности в притежавани имоти, погасяване на задължения, в резултат на което текущите активи са нараснали, основно, зареди нарастналата стойност на имотите, придобити с цел продажба, а текущите пасиви са намалели, основно заради погасяване на голяма често то задълженията към свързани предприятия.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2008 г.

<b>Показател – хил. лв.</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
-----------------------------	-------------	-------------

<b>Собствен капитал</b>	<b>27 407</b>	<b>15 500</b>
• Основен капитал	14 950	650
• Резерви	2 913	2 303
• Неразпределена печалба	9 544	12 574
<b>Текущи пасиви в т.ч.</b>	<b>9 459</b>	<b>9 459</b>
• Търговски и други задължения	303	359
• Задължения към свързани предприятия	3 730	9 100

Собственият капитал през 2008 година се е увеличил с 11 907 хил. лева в сравнение с 2007 година.

От учредяването си през 2006 г. и през отчетните 2007 г. и 2008 г. Дружеството не е ползвало външно финансиране. Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното и второто увеличение на капитала и премийният резерв от емисия на акции в размер на е 488 хил. лв. Приходите от оперативна дейност формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

За финансиране на бъдещи проекти Дружеството може да използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране може да бъде под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии.

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

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***

<b>Приходи от продажби</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>хил. лв.</b>		
	1 419	11 310
<b>Общо</b>	<b>1 419</b>	<b>11 310</b>

За отчетната 2008 г., приходите от основна дейност са в размер на 1 419 хил. лв. и са формирани от продажба на имоти, придобити с цел продажба и от наеми. Наблюдава се спад на приходите спрямо предходната 2007 г, тъй като през 2008 година дружеството е продължило с извършването на подобрения и строителство на имоти, приходите от които ще бъдат отчетени при продажбата им през следващи отчетни периоди.

##### ***Разходи за дейността***

<b>Разходи за дейността</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>хил. лв.</b>		
За материали и конумативи	1 455	1 692
За външни услуги	3 873	3 362
За персонала	35	33
За амортизации	47	50
Други разходи	328	692
<b>Общо</b>	<b>5 738</b>	<b>5 829</b>

#### *Резултати от дейността*

Печалба за 2008 г. е в размер на 3 101 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно ЗДСИЦ е в размер на 780 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 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.* 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***

### *Избор на одитен комитет*

На 12 януари 2009 г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, което основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) избира с мандат 3 години и състав от трима членове одитен комитет, като за членове на одитния комитет на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, избра членовете на Съвета на директорите на дружеството: Стефан Пламенов Папалезов, Светослав Димитров Иванов и Петър Иванов Хранов. За Председател на одитния комитет е избран независимият член на Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ – Петър Иванов Хранов.

### *Решение за увеличаване на капитала на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ*

На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 194, ал. 1 от Търговския закон, чл. 112 и сл. ЗППЦК и съгласно овластяването по чл. 43, ал. 1 от Устава на Дружеството за увеличаване на капитала, Съветът на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ на свое заседание на 22 януари 2009 г., е приел решение за увеличаване на капитала на дружеството от 14 950 000 лева на до 20 930 000 лева, чрез издаване на до 5 980 000 броя нови обикновени безналични акции с право на глас с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев всяка една.

Комисията за финансов надзор е потвърди проспекта за публично предлагане на 5 980 000 акции на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, с решение № 244-Е от 5 март 2009 г.

#### ***6. Прогнози за развитието на Дружеството***

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ планира през 2008 г. да увеличи своя капитал от 14 950 000 лева на до 20 930 000 лева. Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции е в размер на 5 963 985 лв. Тези приходи ще бъдат използвани в рамките на обичайната дейност в изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството.

През 2009 г., Дружеството възнамерява да приключи строително – ремонтните дейности в притежаваните недвижими имоти - Дворно място ведно с масивни сгради, намиращи се в гр. Пловдив, на бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” (Централна градска част), да получи разрешение за ползване на цялата сграда, както и да отдаде под наем още обекти от нея.

“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.

## **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 2008 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2009 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

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

През отчетната 2008 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти. Дружеството е отдавало под наем недвижими имоти - офиси в готовата част на сградата, находяща се в гр. Плавдив, ул. „Екзарх Йосиф“ и, бул. „Христо Ботев“.

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 2008 г., "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не сключвало сделки по придобиване на недвижими имоти или други големи сделки 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 и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

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

Сключените през 2008 г. от "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството. Имотите, с които Дружеството се е разпоредило са продадени по цени, които са по-високи от пазарните им оценки, изготвени от независими експерти – оценители.

***Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит***

През отчетната 2008 г., Дружеството не е сключвало договори за банков кредити.

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

Приходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ от второто увеличение на капитала от 650 000 на 14 950 000 лева, осъществено през 2008 г., бяха използвани за строителни и ремонтни дейности в сградите, разположени в притежаваният от Дружеството имот в гр. Пловдив, бул. "Христо Ботев" и ул. "Екзарх Йосиф".

***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 средства. Получените средства от планираното през 2009 г. увеличение на капитала от 14 950 000 лева на до 20 930 000 лева, ще спомогне за довършване на строително – ремонтните дейности в сградите, разположени в гр. Пловдив на ул. „Екзарх Йосиф” и бул. „Христо Ботев” и за инвестиции в нови имоти.

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

През отчетната 2008 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***

През отчетната 2008 г., съставът на Съвета на директорите не е променян.

#### ***Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите***

Изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за пенсионно осигуряване са в размер 26 хил. лв. за 2008 г.

#### ***Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството***

Членовете на Съвета на директорите Стефан Пламенов Папалезов и Светослав Димитров Иванов притежават пряко по 7 475 000 броя акции, представляващи по 50 % 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).

***Данни за директора за връзки с инвеститорите***

Директор за връзки с инвеститорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, е Теодора Стефанова Дучева.

Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. “Генерал Паренсов” 51, ет. 2, ап. 3.

***Промени в цената на акциите на дружеството***

През 2008 г., няма промяна в цената от 2.55 лв. за акция. Номиналната стойност на акциите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е 1 (един) лев.

***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 КФН, 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.



Стефан Пламенов Папалезов,  
допълнителен директор на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ