

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

### "Болкан Пропърти Инструменте" АДСИЦ ЗА 2008 г.

#### I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

##### 1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. "Болкан Пропърти Инструменте" 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).

Дружеството е учредено на 05.07.2008 г. и е вписано в търговския регистър на 14.08.2008 г.

"Болкан Пропърти Инструменте" АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел - секюритизация на недвижими имоти № 63 ДСИЦ.

Предметът 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.

1.2. Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК. Акционерите притежават пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на "Болкан Пропърти Инструменте" АДСИЦ, към 31.12.2008г., са:

Акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в общото събрание	Начин на притежание
„Невел – П“ ЕООД	35 000	53,85	Пряко
„Визико - АЕ" ООД	30 000	46,15	Пряко

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление - *Съвет на директорите*, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Владимир Любомиров Върбанов
- Вълко Любенов Стоилов
- Вера Живкова Сакарева

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурист* или друг търговски

управител.

"Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Владимир Любомиров Върбанов.

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.

Членовете на Съвета на директорите на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ нама участия в капитала и управлението на други дружества.

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

### *2.1. Увеличаване на капитала на "Ексклузив Пропърти " АДСИЦ*

С удостоверение № 20080814150349 от 14.08.2008 г. на Агенция по вписванията вписа увеличаването на капитала на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000.00 лева чрез издаване на 15 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 10 лева всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението по т. седма от дневния ред на Учредителното събрание от 21.04.2008 г., Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 1143 - ДСИЦ от 29.11.2006 г., и съобщение за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), обнародвано в "Държавен вестник", бр. 57/24.06.2008 г. и публикувано във в. "Дневник", от 24.06.2008 г., започна на 02.07.2008 г. и приключи на 17.07.2008 г. - на предвидения краен срок на подписката, като бяха записани и платени 15 000 броя обикновени безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 10 (десет) лева и с обща номинална и емисионна стойност от 150 000 лева, внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в „СИБанк“ АД.

С Решение № 1128-ПД от 28 август 2008 г. Комисията за финансов надзор (КФН) вписа емисията на акции от увеличението на капитала на "Болкан Пропърти Инструментс" АДСИЦ в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, с цел търговия на регулиран пазар.

### *2.2. Общо събрание на акционерите*

Редовното годишно общо събрание на Дружеството ще се проведе на 28.02.2008 г. за взимане на следните решения:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2008 г.

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2008г.

2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2008г.;

3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2008г.

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.

4. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2008г.

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите.

5. Избор на регистриран одитор за финансовата 2009 г.

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор Бойко

Маринов Маринов., диплома № 069 - член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2009г.

**6. Освобождение от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008г.**

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008г.

**7. Вземане на решение за освобождение на член на съвета на директорите и избор на нов член.**

**Проект на решение:** Общото събрание на акционерите освобождава като член на съвета на директорите Вера Живкова Желязкова и избира като член на съвета на директорите Силвия Цветанова Пенева

**8. Вземане на решение за освобождение на директора за връзки с инвеститорите и избор на нов директор за връзки с инвеститорите.**

**Проект на решение:** Общото събрание на акционерите освобождава като директора за връзки с инвеститорите Катерина Александрова Боева с ЕГН 8212041055 и избира като директор за връзки с инвеститорите Гичо Гаврилов Генчев с ЕГН 7304150569

9. Други.

### *2.3. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти*

ВЛАДИМИР ЛЮБОМИРОВ ВЪРБАНОВ, ЕГН 8309204063 с лична карта № 139944392, издадена на 13.01.2004г. от МВР-София, действащ като изпълнителен член на съвета на директорите на „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ регистрирано с ЕИК 175323352 в Агенция по вписвания Търговски регистър със седалище и адрес на управление гр.София, СО-Район „Триадица“, бул.”Христо Ботев” №10, с БУЛСТАТ 175323352, е сключил следния договор за покупка на недвижим имот описан по -долу

**А) Рецепция – магазин, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.1.1/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, едно, точка, едно/, и самостоятелен обект No 61813.527.28.1.30 /шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, едно, точка, три, нула/ съгласно кадастрални схеми съответно No 15069/24.09.2008г и No 15075/24.09.2008г издадени от Служба по кадастър – Благоевград, разположени в секция „А“ на първи етаж, кота ±0,00 м., със застроена площ за рецепцията от 310.43 кв.м. (триста и десет цяло и четиридесет и три стотни квадратни метра), и за магазина 12.89 кв.м /дванадесет цяло и осемдесет и девет стотни квадратни метра/, заедно с 3.02 % (три цяло и нула и две стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 71.98 кв. (седемдесет и едно цяло и деветдесет и осем стотни квадратни метра), при съседни на рецепцията: магазин 1, ресторант и от две страни двор, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 382.41 кв.м. (триста осемдесет и две цяло и четиридесет и една стотни квадратни метра),**

**Б) Ресторант, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.1.2/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, едно, точка, две/, съгласно кадастрална схема No 15070/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположен в секция „А“ на първи етаж, ±0,00 м., със застроена площ от 422,90 кв. м. (четирисотин двадесет и две цяло и деветдесет стотни квадратни метра), заедно с 4,12 % (четири цяло и дванадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 98.06 кв.м. (деветдесет и осем цяло и нула шест стотни квадратни метра), при съседни на ресторанта: рецепция – лоби, двор, етажна площадка, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 520.96 кв.м. (петстотин и двадесет цяло и деветдесет и шест стотни квадратни метра),**

**В) Магазин 1 (едно), представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.1.3/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, едно, точка, три/, съгласно кадастрална схема No 15073/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположен в секция „А“ на първи етаж, кота ±0,00 м., със застроена площ от 114,27 кв. м. (сто и четиринадесет цяло и двадесет и седем стотни квадратни метра), заедно с 1,11 % (едно цяло и единадесет стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 26.50 кв.м. (двадесет и шест цяло и петдесет стотни квадратни метра) при съседни на магазина: рецепция – лоби, двор, етажна площадка, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 140.77 кв.м. (сто и четиридесет цяло и седемдесет и седем стотни квадратни метра).**

**Г) Магазин 2 (две), представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.1.4 /шест, едно, осем,**

едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, едно, точка, четири/, съгласно кадастрална схема No 15074/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположен в секция „А“ на първи етаж, кота ±0,00 м., със застроена площ от 46,39 кв. м. (четиридесет и шест цяло и тридесет и девет стотни квадратни метра), заедно с 0,45 % (нула цяло и четиридесет и пет стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 10.76 кв.м. ( десет цяло и седемдесет и шест стотни квадратни метра), при съседни на магазина: стълбнище, двор, етажна площадка като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 57.15 (петдесет и седем цяло и петнадесет стотни квадратни метра);

Д) **Кафе, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.2.1/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, две, точка едно/,** съгласно кадастрална схема No 15076/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположен в секция „В“ на партерен етаж, кота -1.80 м., със застроена площ от 82,97 кв. м. (осемдесет и две цяло и деветдесет и седемстотни квадратни метра), заедно с 0,81 % (нула цяло и осемдесет и една стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 19.24 кв.м. (деветнадесет цяло и двадесет и четири стотни квадратни метра), при съседни на кафето: стълбищна клетка, етажна площадка, външна стена, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 102.21 кв.м. (сто и две цяло и двадесет и една стотни квадратни метра);

Е) **Офис, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.2.2/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, две, точка, две/,** съгласно кадастрална схема No 15077/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположен в секция „В“ на партерен етаж, кота -1.80 м., със застроена площ от 39,80 кв. м. (тридесет и девет цяло и осемдесет стотни квадратни метра), заедно с 0,39 % (нула цяло и тридесет и деветстотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 9.23 кв.м. (девет цяло и двадесет и три стотни квадратни метра), при съседни на кафето: ски гардероб, топла връзка, етажна площадка, външна стена, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 49.03 кв.м. (четиридесет и девет цяло и нула три стотни квадратни метра);

Ж) **Детска занималня, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.3.1/шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, три, точка, едно/,** съгласно кадастрална схема No 15078/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположена в секция „С“ на партерен етаж, кота -1,80 м., със застроена площ от 33,81 кв. м. (тридесет и три цяло и осемдесет и една стотни квадратни метра), заедно с 0,33 % (нула цяло и тридесет и три стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 7.84 кв.м. (седем цяло и осемдесет и четири стотни квадратни метра), при съседни на занималнята: пералня, топла връзка, етажна площадка, външна стена, като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 41.65 кв.м. (четиридесет и едно цяло и шестдесет и пет стотни квадратни метра);

З) **Стая персонал мъже, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.4.1 /шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, четири, точка, едно/,** съгласно кадастрална схема No 15079/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположена в секция „Д“ на партерен етаж, кота -1,80 м., със застроена площ от 37,36 кв. м. (тридесет и седем цяло и тридесет и шест стотни квадратни метра), ведно, заедно с 0,36 % (нула цяло и тридесет и шест стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 8.66 кв.м. (осем цяло и шестдесет и шест стотни квадратни метра), при съседни на стаята за персонал мъже: ат. №6, външни стени, етажна площадка, стълбищна клетка като площта на обекта заедно с общите части съгласно строителната документация е 46.02 кв.м. (четиридесет и шест цяло и нула две стотни квадратни метра).

И) **Стая персонал жени, представляващ самостоятелен обект No 61813.527.28.4.2 /шест, едно, осем, едно, три, точка, пет, две, седем, точка, две, осем, точка, четири, точка, две/,** съгласно кадастрална схема No 15080/24.09.2008г. издадена от Служба по кадастър – Благоевград, разположена в секция „Д“ на партерен етаж, кота -1,80 м., със застроена площ от 36,71 кв. м. (тридесет и шест цяло и седемдесет и една стотни квадратни метра), ведно, заедно с 0,36 % (нула цяло и тридесет и шест стотни върху сто) идеални части от общите части на комплекса и от правото на строеж върху мястото, описано по-долу, равняващи се на 8.51 кв.м. (осем цяло и петдесет и една стотни квадратни метра), при съседни на стаята за персонал жени: ски гардероб, етажна площадка, външна стена, стълбищна клетка,

#### Извършени строежи, ремонти и подобрения в придобитите недвижими имоти

В периода 01.01.2008 – 31.12.2008 г. „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ няма осъществени

ремонтни дейности в придобитите от дружеството недвижими имоти в гр. Разлог.

#### 2.4. Назначаване и адиректор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на изискването на чл. 116 г, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа Съветът на директорите на дружеството през трето тримесечие на 2008 г. назначи на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите.

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

**Източници на ликвидност на „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ към 31 декември 2008 г.**

В края на 2008 г. дългосрочният капитал на дружеството е 650 хил. лв. собствени и привлечени средства.

#### ***Собствен капитал***

В края на 2008 г. собственият капитал на дружеството е значително по-голям от този в края на 2007 г. Основният фактор за това значително нарастване е осъщественото през 2008 г. първоначално задължително увеличение на капитала чрез издаване на 15 000 обикновени акции с право на глас и номинална стойност 10 лева. Броят на акциите на Дружеството се увеличи до 65 000, а средният брой на акциите в обръщение през 2008 г. е 30 000.

#### ***Дългосрочно привлечен капитал***

През отчетния период дружеството не е ползвало външно финансиране.

#### ***Парични потоци***

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ за 2008 г. и 2007 г.:

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	2008 г.	2007 г.
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Парични постъпления от клиенти		
Парични плащания на доставчици	574	
Парични плащания на персонала	43	7
Други парични плащания за основна дейност, нето	1	
<i>Нетни парични наличности от основната дейност</i>		
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Закупуване на ДМА		
Постъпления от продажби на ДМА		
Други парични потоци от инвестиционна дейност		
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности</i>		
<b>Парични потоци от финансови дейности</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	150	
Постъпления от заеми		

Постъпления и плащания на лихви		
Курсови разлики		
Други парични потоци		
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>		
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти	-468	
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	493	500
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	25	493

За отчетният период, приключил на 31 декември 2008 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на Дружеството нараства до 468 хил. лв. Дружеството изразходва 500 хил. лв. за инвестиционни дейности през 2008 г.

#### *Структура на активите*

#### **ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ**

31 12 2008 год.

	Земни и сгради	Транспортни средства и машини	Стопански инвентар и оборудване	Общо
<b>Към 1 януари 2007</b>				
Отчетна стойност				
Натрупана амортизация				
Балансова стойност				
<b>Към 1 януари 2008</b>				
Придобити				
Преоценки				
Разходи за амортизация				
Балансова стойност в края на периода				
<b>Към 31 декември 2008 година</b>				
Отчетна стойност	500			500
Натрупана амортизация				
Балансова стойност	500			500
<b>1 януари 2008</b>				
Балансова стойност в началото на периода				
Придобити	500			500
Отписани				
Разходи за амортизация				
Балансова стойност в края на периода	500			500
<b>Към 31 декември 2008</b>				
Отчетна стойност	500			500
Натрупана амортизация				
Балансова стойност	500			500

#### *4 Резултати от дейността.*

##### *Рискове*

##### *Приходи от дейността*

През изтеклата 2008 година приходите на Дружеството бележат значително нарастване спрямо

предходната 2007, когато не са реализирани приходи.

ПРИХОДИ в хил. лв.

2008

Приходи от продажба на стоки и услуги	13
Приходи от лихви	1
Нетна печалба от промяната в справедливите стойности на недвижими имоти	0
Общо приходи	14

Основна част от приходите са получени от отдаването под наем на недвижими имоти в портфейла на „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ. Тенденция в посока на нарастване се очаква да има и през следващата година. Един от факторите, който ще окаже влияние за това нарастване, е напредването на степента на развитие и завършване на проектите, което значително ще повиши тяхната себестойност.

Друго перо в приходите за 2008 г. са приходите от лихви, която стойност се дължи на значителните постъпления на парични средства, вследствие на увеличението на капитала на „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ.

#### ***Основни разходи за дейността***

През 2008 г. разходите подобно на приходите също бележат увеличение, което основно се дължи на по-голямата сума на активите, управлявани от Дружеството, и неговата нараснала инвестиционна дейност през изтеклия период.

Разходи в хил. лв.

2008

Разходи за лихви	0
Възнаграждение на обслужващо дружество	17
Възнаграждения на Съвета на директорите и персонала	42
Други разходи за дейността	65
Други оперативни разходи	0
Други финансови разходи	0
Общо разходи	124

Основен дял на извършените през годината разходи се пада на разходи за дейността.

Следват разходите, свързани с възнаграждението на Съвет на директорите.

Голям дял от общите разходи има и перото „Други оперативни разходи“. Тук са включени основно платените данъци и такси на притежаваните от Дружеството имоти.

#### ***Резултати от дейността***

Дейността на Дружество през 2008 г. бе насочена основно в закупуването на недвижими имоти, тяхното структуриране и развитие. В резултат от нарастването на инвестиционния портфейл на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ през годината Дружеството реализира значително по-големи по обем разходи.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Болкан Пропърти Инструментс“ 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 „Болкан Пропърти Инструментс“ 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 е цените на недвижимите имоти в негативна за "Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- > *" Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.*
- > *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наемите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове;*
- > *Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива;*
- > *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*
- > *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

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

- 5" *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.
- > *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 ЕИК. = 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**

След годишното счетоводно приключване не са настъпили важни събития, свързани с дейността на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ.

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

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Дружеството ще продължи да инвестира в инвестиционните си имоти с цел осигуряване на доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с оглед последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ.

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

През отчетната 2008 г. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е придобило право на собственост върху описаните по-горе в "Дейност на дружеството през 2008 г. ", недвижими имоти. Дружеството се е разпоредило и има отдадени под наем недвижими имоти.

Притежаваните от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ имоти са разположени на територията на Република България съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

„Болкан Пропърти Инструментс“ 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. „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността, а именно сделките по придобиване на недвижимите имоти, описани в т. 2.3. от настоящия доклад.

***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***

„Болкан Пропърти Инструментс“ 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 отчетната 2008 г. от „Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Имотите са придобити по цени, по-благоприятни от пазарните оценки на недвижимите имоти, изготвени от независими експерти - оценители.

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

Средствата от учредителната емисия акции на дружеството и от задължителното първоначално увеличение на капитала, са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на дружеството и с тях частично е финансирано придобиването през 2008 г. на описаните по-горе в т.2.3. недвижими имоти.

***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. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията.

***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***

За реализацията на инвестиционните си намерения, свързани основно със закупуването на инвестиционни проекти,

***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 са били напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери,

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

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.

Финансовата информация се изготвя, одитира и разкрива съгласно най-добрите стандарти за счетоводна отчетност, разкриване на финансова и друга информация и одит. Годишният отчет се извършва от независим одитор, за да се обезпечи външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети. Годишните отчети на „Болкан Пропърти Инструменте“ АД СИЦ се изготвят по Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз.

***Информация за промените в управителните и надзорните органи***

През отчетната 2008 г. не е извършвана промяна в Съвета на директорите на Дружеството.

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

През 2008 г. изплатените на членовете на Съвета на директорите възнаграждения възлизат на 30 969 лв.

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

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството

***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 „Болкан Пропърти Инструменте“ 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 „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ е Катерина Боева.

Адрес за кореспонденция: гр. София, бул. "Христо Ботев" № 10, ет. 2, Телефон за контакт:

(02) 951 56 31; Факс: (02) 951 54 75

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

От 28 август 2008 г., акциите на Дружеството се търгуват на неофициален пазар на БФБ - София. Началната и най-ниска цена на акциите през 2008 г. е била 11.88 л в., максималната цена е била 11.85 лева, последната цена към 31.12.2008г. - 11.85 лева.

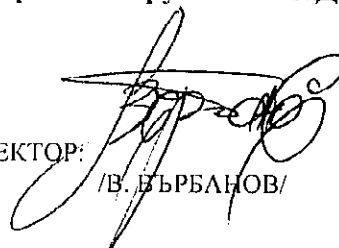
***Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба 2***

„Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад и годишния финансов отчет.

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

**За Съвета на директорите на „Болкан Пропърти Инструменте“ АДСИЦ:**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР:



/В. ВЪРБАНОВ/