

**Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ**  
**Финансов отчет**  
**31 декември 2007 г.**

**Grant Thornton** 

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ

### Доказателства върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г., отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

### Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС, и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и
- изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

### Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)**

вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

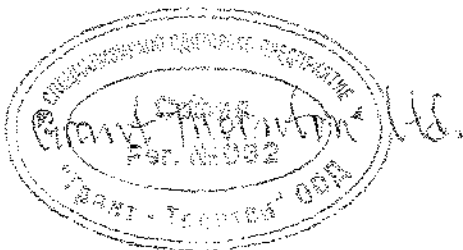
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

*Мнение*

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2007 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС, и националното законодателство.

**Доказателства върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността**

Ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2007 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС, и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

**Специализирано одиторско предприятие**

Грант Торнтон ООД

**Регистриран одитор:**

Марий Апостолов

4 март 2008 г.  
гр. София

## Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Баланс	11
Отчет за доходите	12
Отчет за паричните потоци (пряк метод)	13
Отчет за промените в собствения капитал	14
Пояснения към финансовия отчет	15

## Годишен доклад за дейността

Отчетът за дейността на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за отчетния период 2007 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Докладът е изготвен 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 на 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.

Управителният съвет 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 намерели отражение във финансовия отчет към 31 декември 2007 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 на 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.

### I. Дейност, състояние и перспективи на 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 Софийски градски съд с решение № 1 от 25 октомври 2006 г. по ф.д. № 11 744/2006 г.

Първоначалното наименование на Дружеството е „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ, което се променя съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите от 30 септември 2007 г. и последващи вписани промени в регистъра на търговските дружества по ф.д. № 11 744/2006 г. в Софийски градски съд съгласно решение №4 от 31 октомври 2007 г. Посочените промени касаят освен наименованието на Дружеството, но и промяна в седалището и адреса на управление, органите на управление и представителство, и устава.

Комисията за финансов надзор е издала лиценз на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел 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 Закона за Комисията за финансов надзор.

На 01 декември 2006 г. съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите е избрано за обслужващо дружество „Индуриал Комерс" ЕООД и банка-депозитар – „Обединена Българска Банка" АД. Впоследствие се взема решение за замяна на обслужващото дружество с „Холдинг Варна А" АД.

На проведено заседание на Съвета на директорите на 08 октомври 2007 г. се вземат следните решения:

- избират се председател на Съвета на директорите – Людмила Николова Даскалова и изпълнителен директор – Даниела Иванова Ганчева, като Дружеството ще се представлява от посочените лица само заедно;
- освобождава се назначения прокурорист Богиня Гаврилова Попова.

В резултат на взетите решения на проведено Общо събрание на акционерите от 30 септември 2007 г. последва решение № 4 от Софийски градски съд от 31 октомври 2007 г. за вписване на промени в обстоятелствата в регистъра на търговските дружества, засягащи следните промени:

- наименованието на Дружеството се променя от „Хюндай Пропъртис" АДСИЦ на „Болкан Енд Сий Пропъртис" АДСИЦ;
- седалището и адресът на управление се променя от гр. София, район Студентски, бул. „Андрей Ляпчев" № 1 на гр. Варна, ул. „Цар Симеон I" №31;
- заличават се като членове на Съвета на директорите: Лилия Недялкова Василева, „Индуриал Комерс" ЕООД, регистрирано по ф.д. № 15 209/1990 г. по описа на Софийски градски съд, представлявано от Савина Иванова Константинова и Калин Марков Дамянов;
- заличава се като прокурорист Богиня Гаврилова Попова;
- вписват се като членове на Съвета на директорите: Даниела Иванова Ганчева, Людмила Николова Даскалова и Стен Иванов Лазаров, като Дружеството се представлява и управлява от председателя на Съвета на директорите Людмила Николова Даскалова и изпълнителния директор Даниела Иванова Ганчева само заедно;
- вписват се промени в устава на Дружеството.

Съгласно протокол от проведено заседание на Съвета на директорите от 06 декември 2007 г. са взети следните решения:

- прекратяване на договора с обслужващото дружество „Индуриал Комерс" ЕООД и избирание на ново обслужващо дружество – „Холдинг Варна А" АД;
- назначаване на директор за връзки с инвеститорите – Красимира Петрова Бахова.

Предприети са съответните действия по получаване на разрешение от Комисията за финансов надзор за замяна на обслужващото дружество. До получаване на посоченото разрешение договорните отношения с настоящото такова остават в сила.

В резултат на предприетите промени в съдебната регистрация на Дружеството, в края на 2007 г. „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е регистрирано по ф.д. № 6 508/2007 г. в Регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд.

„Холдинг Варна А“ АД придобива от „Химимпорт“ АД 181 860 броя акции от капитала на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 27,97% от капитала на Дружеството. Дата на прехвърлянето в Централен Депозитар е 03 октомври 2007 г.

Пенсионно осигурителна компания „Съгласие“ АД придобива 31 202 броя акции на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, представляващи 2,08% от капитала му. Датата на прехвърляне, регистрирана в Централен Депозитар АД, е 22 октомври 2007 г.

## **1. Ликвидност**

### **1.1. Тенденции, обстоятелства или рискове, които ще доведат или за които има основание да се смята, че ще доведат до съществено повишаване или намаляване ликвидността на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ**

В изпълнение на изискванията на чл.3 и чл.5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и взето решение на учредителното събрание на акционерите на “Хюндай Пропъртис” АДСИЦ за първоначално увеличение на капитала, капиталът на Дружеството е увеличен от 500 хил. лв. на 650 хил. лв., чрез издаване на 150 хил. броя нови, обикновени, поименни и безналични акции с номинална и емисионна стойност 1 лев за акция.

Съобщението за първоначалното увеличение на капитала е публикувано в Държавен вестник бр. 23/16 март 2007 г. Началната дата за търговия на правата за закупуване на акции е била 26 март 2007 г., а крайната дата на предлагане за първична продажба и търговия с правата – 05 април 2007 г. Продажбата на правата стратира чрез смесен закрит аукцион, организиран от Системата за търговия, на който е проявен интерес от страна на инвеститорите и средната цена на аукциона достига 4,78 лв. за едно право, като права са закупени и на цена от 5,00 лв. за едно право. Останалото количество права е изкупено на цена 3,60 лв. и 2,00 лв. за право. Всички права от предложеното количество са изкупени и упражнени до крайната дата за записване на акции – 03 май 2007 г.

В следствие на успешното увеличение на капитала, през второто тримесечие на 2007 г. по разплащателната сметка на Дружеството постъпват средства в размер на 631 хил. лв. от продажба на права за закупуване на акции и 150 хил. лв. от покупката на акции.

Средствата от постъпилите суми от продажбата на права за закупуване на акции и от увеличението на капитала на Дружеството са предоставяни на депозит в банката-депозитар „Обединена Българска Банка“ АД.

Успешното приключване на увеличението на капитала и получените средства подобряват ликвидността на Дружеството в краткосрочен план.

## **1.2. Наличие на недостиг на ликвидни средства**

За финансовата 2007 г. за „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ не е възниквал недостиг на ликвидни средства.

## **1.3. Вътрешни и външни източници на ликвидност**

Към 31 декември 2007 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.

### **1.3.1. Вътрешни източници на ликвидност**

За 2007 г. единственият източник за вътрешна ликвидност е собственият капитал на Дружеството в размер на 650 хил. лв., внесен изцяло при учредяването му и последващото увеличение на капитала.

### **1.3.2. Външни източници на ликвидност**

За 2007 г. Дружеството не е използвало външни източници на ликвидност.

В по-нататъшната си дейност Дружеството предвижда да използва облигационни заеми и/или банкови кредити като външни източници на ликвидност.

## **2. Капиталови ресурси**

### **2.1. Съществени ангажменти на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ за извършване на капиталови разходи към края на 2007 г.**

На проведено заседание на Съвета на директорите на „Хюндай Пропъртис“ АДСИЦ /настоящото „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ/ бе взето решение за :

- придобиване на поземлен имот №020038, целият с площ от 2 310 кв. м., намиращ се в местност „Под грамада – Ш.13“, землище на гр. Благоевград, Република България;

- сключване на предварителен договор с „Индустриал Комерс“ ЕООД за продажба и строителство на недвижим имот, който обхваща проектиране и строителство на административно-търговски комплекс, разположен върху горепосочения поземлен имот. Комплексът се състои от автосалон, автосервиз и



обслужващи площи, съгласно който стойността на поземления имот е в размер на 480 хил. лв., а стойността на бъдещото строителство – 1 324 хил. лв.

Към края на 2006 г. в изпълнение на този договор Дружеството е платило аванс в размер на 450 хил. лв.

На 09 юли 2007 г., съгласно решение от заседание на Съвета на директорите, се приема да се подпише споразумение за прекратяване на договор за продажба и строителство на недвижими имоти от 10 ноември 2006 г. и допълнително споразумение от 02 март 2007 г., сключен с „Индустриал Комерс“ ЕООД, считано от 09 юли 2007 г. Споразумението за прекратяване на предварителният договор за продажба и строителство на недвижими имоти е подписано на 09 юли 2007 г.

На 15 септември 2007 г. е подписан предварителен договор за покупко – продажба на вещно право на строеж с „Равда Тур“ ЕООД. Конкретни параметри по договора са следните:

- право на строеж за построяване на жилищни групи с индивидуални обекти върху тях върху недвижим имот, находящ се в с. Равда, община Несебър; имот № 001433 с ЕКАТТЕ 61058, община Несебър, местност Хендек Гарла, с площ 23,334 дека;
- цената на продаваното право на строеж възлиза на 2 502 хил. лв.; сумата в размер на 1 200 хил. лв. е платена в деня на подписване на договора.

## **2.2 Обща цел на съществените ангажименти на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и очакван източник на средства за тяхното изпълнение**

„Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и горепосочените ангажименти са част от изпълнението на инвестиционната му програма за 2008 г. 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.

Източникът на средства за изпълнението на съществените ангажименти на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е собствения капитал на Дружеството и външно финансиране под формата на облигационен заем и/или банков кредит.

## **3. Резултати от дейността**

„Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е новоучредено дружество, което се лицензира в началото на 2007 г. Поради този факт Дружеството не е развивало

активна дейност и няма реализирана печалба. Разходите, направени към 31 декември 2007 г., представляват аванс по договор за придобиване на поземлен имот /прекратен в последствие/ и продажба на вещно право на строеж, описани в т.2, административни разходи и разходи по учредяването и лицензирането на Дружеството.

**4. Настоящи тенденции, събития или рискове, известни на Съвета на директорите на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ, които имат голяма вероятност да оказат значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството и резултатите от дейността му**

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 Съвета на директорите на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ не са им известни други рискове извън описаните такива в регистрационния документ.

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

#### **4.1 Валутен риск**

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства и сделките на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ са в български лева., с което и валутният риск, на който е изложено Дружеството, се минимизира.

#### **4.2. Лихвен риск**

Към 31 декември 2007 г. Дружеството няма ползвани банкови кредити, поради което Дружеството не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

#### **4.3. Кредитен риск**

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

#### **4.4. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се свързва с вероятността Дружеството да изпадне в състояние, при което трудно да посреща задълженията си или в невъзможност да ги обслужва. Политиката на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е да поддържа приемливи нива на ликвидност.

## **II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

На 12 февруари 2008 г. Комисията за финансов надзор с решение №191 – АДСИЦ издаде одобрение за замяна на обслужващото дружество „Индустриал Комерс“ ЕООД с ново обслужващо дружество „Холдинг Варна А“ АД. В резултат на това събитие на 25 февруари 2008 г. са прекратени договорните отношения между „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ и „Индустриал Комерс“ АДСИЦ.

На 19 февруари 2008 г. съгласно проведено заседание на Съвета на директорите е взето решение за избор на медия за разкриване пред обществеността на регулярна информация посредством „Инвестор БГ“ АД.

## **III. Важни научни изследвания и разработки**

През финансовата 2007 г. няма извършени научни изследвания и разработки в „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ.

## **IV. Предвиждано развитие на Дружеството**

Инвестиционната политика на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ е разработена в актуализацията на 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.

## **V. Промени в цената на акциите на Дружеството**

Акциите на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българската Фондова Борса на 22 юни 2007 г. след първоначалното увеличение на капитала на Дружеството на 650 хил. лв. Емисията, допусната в обръщение на регулирания пазар, е в размер на 650 хил. броя обикновени, поименни акции, като началната цена на търгуване е 6,10 лв. за акция. Максималната цена, достигнали акциите на “Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ, е 7,93 лв. за акция от 13 юли 2007 г. Последните сделки с акции на Дружеството са от 18 октомври 2007 г. като те са сключени на цена от 3,33 лв. за акция, тъй като негативните тенденции на финансовите пазари по света и в България оказват влияние и върху спада на цената на акциите на Дружеството.

## **VI. Програма 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 Съвета на директорите от 01 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.

## **VII. Данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството**

### **1. Общи данни за членовете на Съвета на директорите на „Болкан енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ**

Съгласно Закона за Дружествата със специална инвестиционна цел и Устава „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от следните членове:

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

Дружеството се представлява и управлява от председателя на Съвета на директорите Людмила Николова Даскалова и изпълнителния директор Даниела Иванова Ганчева само заедно.

През 2007 г. на Съвета на директорите на Дружеството са изплатени възнаграждения в размер на 38 хил. лв.

### **2. Информация за притежавани акции на емитента**

Основният капитал на "Болкан Енд Сий Пропъртис" АДСИЦ е в размер на 650 хил. лв., разпределен в 650 хил. броя обикновени, поименни и безналични акции, всяка с номинал 1 лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Основните акционери към края на 2007 г. на Дружеството са както следва:

	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
„Гама Финанс“ ЕООД	318 500	49,00%
„Холдинг Варна А“ АД	181 860	27,98%
„ЦКБ Груп Асет Мениджмънт“ ЕАД	55 000	8,46%
„Химимпорт Инвест“ АД	49 800	7,66%
ПООК „Съгласие“ АД	44 690	6,88%
<u>Други физически и юридически лица</u>	<u>150</u>	<u>0,02%</u>
	<b>650 000</b>	<b>100</b>

Емитентът не е учредявал опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на емитента.

Дружеството не притежава дялове или акции от обслужващо дружество.

### **VIII. Допълнителни изисквания по Наредба № 2**

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. Дружеството е сключило предварителен договор за правото на строеж, посочен по-подробно в I. Дейност, Състояние и перспективи на Дружеството, т.2.

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.

гр. Варна  
18 февруари 2008 г.

Изпълнителен директор: .....



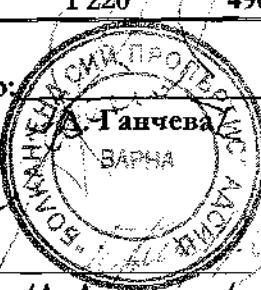
Председател  
на Съвета на директорите: .....

/Людмила Даскалова/

**Баланс**


	Полюсване	2007	2006
		'000 лв	'000 лв
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Дългосрочни финансови активи	6	1 200	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	14.3	-	450
		<b>1 200</b>	<b>450</b>
<b>Текущи активи</b>			
Парични средства	7	20	40
		<b>20</b>	<b>40</b>
<b>Общо активи</b>		<b>1 220</b>	<b>490</b>
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	8.1	650	500
Премиян резерв	8.2	631	-
Натрупана загуба		(67)	(13)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>1 214</b>	<b>487</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към персонала и осигурителни институции	10.2	6	3
		<b>6</b>	<b>3</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>6</b>	<b>3</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>1 220</b>	<b>490</b>

Изготвил:   
 /Н. Апостолова/

Изпълнителен директор:   
 /Ганчева/

Дата: 18 февруари 2008 г.

Председател на  
 Съвета на директорите:  
 /Л. Даскалова/


Заверил: 

Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.

**Отчет за доходите**

	Пояснение	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Други приходи	9	20	-
Разходи за външни услуги		(31)	(7)
Разходи за персонала	10.1	(45)	(6)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>(56)</b>	<b>(13)</b>
Приходи от лихви	11	3	-
Други финансови разходи, нетно	12	(1)	-
<b>Нетен резултат за периода</b>		<b>(54)</b>	<b>(13)</b>
<b>Загуба на акция</b>		<b>лв</b>	<b>лв</b>
От продължаващи дейности	13	(0.09)	(0.03)

Изготвила:   
 /Н. Апостолова/

Изпълнителен директор:   
 Д. Ганчева

Дата: 18 февруари 2008 г.

Председател на  
 Съвета на директорите:   
 /Л. Даскалова/

Заверил:   
 Н. Апостолова



## Отчет за паричните потоци

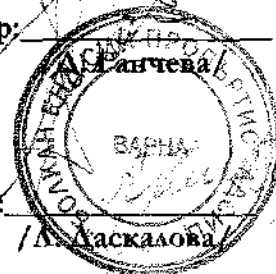
	Пояснение	2007 '000 лв	2006 '000 лв
<b>Оперативна дейност</b>			
Плащания към доставчици		(31)	(2)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(37)	(3)
Плащания за данъци		(5)	-
Други постъпления/(плащания) от оперативна дейност		20	(5)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>(53)</b>	<b>(10)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Постъпления от възстановени аванси		450	-
Плащания по предоставени аванси		(1 200)	(450)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>(750)</b>	<b>(450)</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Постъпления от емитиран капитал	8	781	500
Постъпления от лихви		3	-
Платени банкови такси		(1)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>783</b>	<b>500</b>
<b>Нетно увеличение/(намаление) на парични средства</b>		<b>(20)</b>	<b>40</b>
Парични средства в началото на периода	7	40	-
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>7</b>	<b>20</b>	<b>40</b>

Изготвила:   
 /Н. Апостолова/

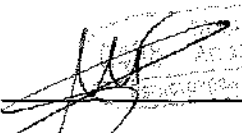
Изпълнителен директор:

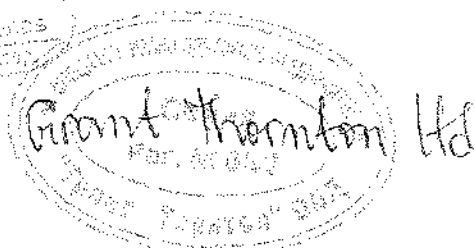
Дата: 18 февруари 2008 г.

Председател на  
 Съвета на директорите:



Заверил:






Поясненията към финансовия отчет представляват неразделна част от него.



### Отчет за промените в собствения капитал

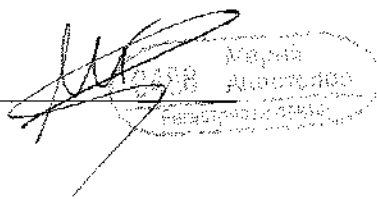
	Акционерен капитал	Премияен резерв	Финансов резултат	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2006 г.	-	-	-	-
Емитиран капитал	500	-	-	500
Нетен резултат за периода	-	-	(13)	(13)
<b>Салдо към 31 декември 2006 г.</b>	<b>500</b>	<b>-</b>	<b>(13)</b>	<b>487</b>
Салдо към 1 януари 2007 г.	500	-	(13)	487
Емитиран капитал	150	631	-	781
Нетен резултат за периода	-	-	(54)	(54)
<b>Салдо към 31 декември 2007 г.</b>	<b>650</b>	<b>631</b>	<b>(67)</b>	<b>1 214</b>

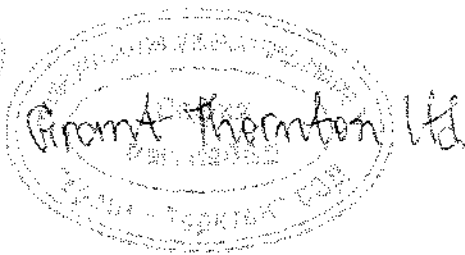
Изготвил:   
 /Н. Апостолова/

Дата: 18 февруари 2008 г.

Изпълнителен директор:   
 /Т. Ганчева/

Председателя на  
 Съвета на директорите:   
 /Д. Аскалова/

Заверил:   
 /Н. Апостолова/

  
 Grant Thornton Ltd

## Пояснения към финансовия отчет

### 1 Обща информация

“Болкан Енд Сий Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Република България като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секторизация 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. 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. и последващи вписани промени в Регистъра на търговските дружества по ф.д. № 11744/2006 г. в Софийски градски съд съгласно решение №4 от 31 октомври 2007 г. Посочените промени касаят наименованието на Дружеството, промяната в седалището и адреса на управление, органите на управление и представителство и устава.

Дружеството притежава лиценз № 41-ДИСЦ/07 март 2007 г. от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за Дружествата със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране на ценни книжа в недвижими имоти (секторизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи и подобрения, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Неофициален пазар, Сегмент “А” от 22 юни 2007 г.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Людмила Николова Даскалова – председател на Съвета на директорите;
- Даниела Иванова Ганчева – изпълнителен директор;
- Стен Иванов Лазаров

## **2 Основа за изготвяне на финансовите отчети**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени за първи път в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Финансовият отчет към 31 декември 2007 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2006 г.) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 18 февруари 2008 г.

## **3 Промени в счетоводната политика**

### **3.1 Общи положения**

Дружеството е приело да прилага за първи път МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване през 2007 г. Стандартът не е приложен ретроспективно, поради което сравнителната информация за 2006 г., представена в този финансов отчет, не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2006 г.

Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

Значителните ефекта в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатия стандарт по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите, са представени в следващите пояснителни бележки.

### **3.2 Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети**

В съответствие с промените в МСС 1 Дружеството сега оповестява основните цели на мениджмънта, политиките и процедурите за управление на капитала във всеки годишен финансов отчет. Необходимите оповестявания във връзка с тази промяна в МСС 1 са направени в Пояснение 18.

### **3.3 Прилагане на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване**

Прилагането на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване е задължително за отчетни периоди, започващи от 1 януари 2007 г. или от по-късна дата. Новият стандарт замества и променя изискванията за оповестяване според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и оповестяване и не е приложен ретроспективно от Дружеството във финансовите отчети. Всички оповестявания, свързани с финансови инструменти, включително сравнителната информация, са актуализирани и отразяват новите изисквания. По-специално финансовите отчети на Дружеството включват следната информация:

- Анализ на чувствителността, отразяващ излагането на пазарен риск на финансовите инструменти на Дружеството, и
- Анализ на падежите за финансови задължения, показващ оставащите по договорите падежи

като и двата анализа се изготвят към датата на Баланса. Прилагането за първи път на МСФО 7 не е довело до корекции на парични потоци, нетните приходи или балансови позиции от предходни периоди.

### 3.4 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Следните нови стандарти и разяснения, които предстои да станат задължителни, не са приложени във финансовите отчети на Дружеството за 2007 г.

Стандарт или разяснение	В сила за отчетни периоди, започващи на или след
МСФО 8 Оперативни сегменти	1 януари 2009 г.
МСС 23 Разходи по заеми (променен 2007 г.)	1 януари 2009 г.
КРМСФО 11 МСФО 2 Транзакции с групови и собствени акции	1 март 2007 г.
КРМСФО 12 Споразумение за концесионна услуга	1 януари 2008 г.
КРМСФО 13 Програми лоялни клиенти	1 юли 2008 г.
КРМСФО 14 МСС 19 Таван на активите за дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие	1 януари 2008 г.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, Ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на разясненията.

Евентуалният ефект от прилагането на променения МСС 23 следва да бъде определен. Според новия стандарт всички разходи по заеми, които могат пряко да бъдат отнесени към отговарящ на условията актив, следва да се капитализират. Настоящата политика на Дружеството е да отчита всички разходи по заеми като текущ разход. Промяната в счетоводната политика ще се отрази на отчетния период, в който се признават съответните разходи, както и на тяхното представяне (като разходи за лихви срещу разходи за амортизации).

Дружеството не възнамерява да прилага тези промени от по - ранна дата.

## 4 Счетоводна политика

### 4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на Ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### 4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

### 4.3 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на използване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди се признават в момента на тяхното разпределение.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им.

#### **4.4 Признаване и оценка на недвижими имоти**

Недвижимите имоти при придобиването им следва да бъдат оценени по тяхната справедлива стойност, определена от лицензиран оценителя.

Последващото оценяване се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоцененият актив се продаде или се отпише по друг начин, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) притежаваните от Дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти се оценяват по тяхната справедлива стойност в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Последващи разходи, свързани с определен недвижим имот, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години

#### **4.5 Обезценка на активите на Дружеството**

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат

на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства инакират, че тяхната Балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната Балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от Ръководството на Дружеството.

Относно всички други активи на Дружеството Ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.6 Финансови активи**

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- заеми и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и това дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедливата стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на Баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притсжаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка поотделно, когато са просрочени към датата на Баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване. Дружеството не притежава други финансови инструменти, които попадат в тази категория.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на Ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се



оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение, при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчета за доходите за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

#### **4.7 Данъци върху дохода**

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отстрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.8 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.9 Собствен капитал и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

В собствения капитал са включени премии, получени при първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Всички преки разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за доходите.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90% от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира

съгласно чл. 10, ал. 3 от посочения закон. Дивидентите се изплащат в срок от 12 месеца, считано от края на съответната година.

#### **4.10 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството не отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск. Краткосрочните задължения към персонала включват наднищи, заплати и социални осигуровки.

#### **4.11 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на проведеното Общо събрание на акционерите.

#### **4.12 Други провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на които се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството.

Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашно задължение в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на Баланса. При определянето на тази най-добра

приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелствата, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на Баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток от ресурси за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

## 5 Ефект от промяна в счетоводната политика

През 2007 г. Дружеството изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на МСФО. Датата на преход към МСФО е 25 октомври 2006 г. и това е датата, на която Дружеството е вписано в Регистъра на търговските дружества.

Към датата на прехода не са извършвани преизчисления на активи, пасиви и собствен капитал на Дружеството.

## 6 Дългосрочни финансови активи

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставени аванси	1 200	-
	<u>1 200</u>	<u>-</u>

На 15 септември 2007 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж, по който Дружеството е заплатило аванс в размер на 1 200 хиляди лева на „Равда Тур“ ЕООД. Съгласно договора доставчика следва да изпълни определени условия, след което ще се прехвърли правото на строеж, но няма определен срок за изпълнението им.

## 7 Парични средства

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Парични средства в банки	20	40
	<u>20</u>	<u>40</u>

## 8 Собствен капитал

### 8.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ е в размер на 650 хил. лв., разпределен в 650 хил. броя обикновени, поименни и безпалични акции, всяка от които с номинал 1 лев. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2007	2006
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	500 000	-
- издадени през годината	150 000	500 000
<b>Акции, издадени и напълно платени към 31 декември</b>	<b>650 000</b>	<b>500 000</b>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2007 Брой акции	2007 %	2006 Брой акции	2006 %
“Тама Финанс” ЕООД	318 500	49,00%	-	-
“Холдинг Варна А” АД	181 860	27,98%	-	-
“ЦКБ Груп Асет Мениджмънт” ЕАД	55 000	8,46%	-	-
“Химимпорт Инвест” АД	49 800	7,66%	-	-
“Индустриал Комерс” ЕООД	-	-	350 000	70%
ДФ “Сентинел-Принципал”	-	-	150 000	30%
ПОК “Съгласие” АД	44 690	6,88%	-	-
Други физически и юридически лица	150	0,02%	-	-
	<b>650 000</b>	<b>100</b>	<b>500 000</b>	<b>100</b>

### 8.2 Премиян резерв

Към 31 декември 2007 г. Дружеството има премийни резерви в размер на 631 хил. лв. Резервите са формирани от превишение на емисионната стойност на издадени през 2007 г. от Дружеството акции над номиналната им стойност.

## 9 Други приходи

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Приходи от неустойка по договор от 10 ноември 2006 г.	20	-
	<u>20</u>	<u>-</u>

В резултат на неизпълнение на договорни задължения от страна на „Индуриал Комерс“ ЕООД Дружеството признава приход от неустойка в размер на 20 хил. лв.

## 10 Персонал

### 10.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Разходи за заплати	(38)	(5)
Разходи за социални осигуровки	(7)	(1)
	<u>(45)</u>	<u>(6)</u>

### 10.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Задължения по внесени гаранции за управление	6	2
Задължения към осигурителни институции	-	1
<b>Краткосрочни задължения към персонала</b>	<u>6</u>	<u>3</u>

### 11. Приходи от лихви

Приходите за лихви на предприятието включват лихвите по краткосрочен банков депозит. Предприятието не е ползвало търговски или банкови заеми и не начислява разходи за лихви.

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
<b>Приходи от лихви, свързани с:</b>		
- банкови депозити	3	-
	<u>3</u>	<u>-</u>

### 12. Други финансови разходи

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Разходи за банкови такси и комисионни	(1)	-
	<u>(1)</u>	<u>-</u>

### 13. Доход на акция

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числителя е използвана величината „нетна печалба или загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции”.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба или загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Нетна загуба, подлежаща на разпределение	(54)	(13)
Среднопретеглен брой акции	596 164	500 000
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>(0.09)</b>	<b>(0.03)</b>

#### 14 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват ключов управленски персонал на Дружеството. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

##### 14.1 Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
- заплати	(38)	(5)
- разходи за социални осигуровки	(7)	(1)
	<b>(45)</b>	<b>(6)</b>

##### 14.2 Сделки със собственици

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Предоставен аванс	-	450
	-	<b>450</b>

##### 14.3 Саада към края на годината

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Вземания от:</b>		
- собственици	-	450
	-	<b>450</b>

#### 15 Условни активи и условни пасиви

Съгласно предварителен договор от 15 септември 2007 г. за придобиване право на строеж договорената цена за правото е 2 501 хиляди лева. Към момента на сключване на договора няма издадено разрешение за право на строеж. В случай че след издаването на разрешение за строеж и останалите архитектурни книжа се промени размера на разгънатата застроена площ за обектите, за които се учредява право на строеж, то страните коригират договорената цена на база реална площ на разгънатата застроена

площ. При тези обстоятелства цената на придобиването на правото на строеж би могла да бъде увеличена, което представлява условно задължение за Дружеството.

## 16 Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

### 16.1 Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват 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.

### 16.2 Лихвен риск

Към 31 декември 2007 г. Дружеството няма ползвани банкови кредити, поради което то не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

### 16.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2007	2006
	‘000 лв	‘000 лв
<b>Групи финансови активи – балансови стойности</b>		
Предоставени аванси	1 200	450
Пари и парични средства	20	40
	<b>1 220</b>	<b>490</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, 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 транзакции 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 падък.

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



По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. 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.

#### 16.4 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 на Дружеството. 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.

Към балансовите дати Дружеството няма финансови задължения.

#### 17 Категории финансови активи

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
<b>Дълготрайни активи:</b>		
Предоставени аванси	1 200	450
<b>Краткотрайни активи:</b>		
Пари и парични средства	20	40
	<b>1 220</b>	<b>490</b>

#### 18 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие;
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

Дружеството определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава своя капитал на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.

Дружеството определя коригирания капитал въз основа на балансовата стойност на собствения капитал, намалян със суми, признати в собствения капитал, отнасящи се до хеджирания паричен поток.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намалян с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на коригирания капитал към нетен дълг от 1:1.5 до 1:4.

Съгласно изискванията на чл. 6, ал. 1 от ЗДСИЦ акционерният капитал на Дружеството не може да бъде по-малък от 500 хил. лева.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Собствен капитал	1 214	487
<b>Коригиран капитал</b>	<b>1 214</b>	<b>487</b>
Дълг	6	3
Пари и парични еквиваленти	(20)	(40)
<b>Нетен дълг</b>	<b>(14)</b>	<b>(37)</b>
<b>Коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:(0.01)</b>	<b>1:(0.08)</b>

### **19 Събития след датата на Баланса**

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

- на 13 февруари 2008 г. Комисията за финансов надзор одобри замяната на обслужващото дружество на „Болкан Енд Сий Пропъртис“ АДСИЦ – „Индустриал Комерс“ ЕООД с „Холдинг Варна А“ АД.

Не са възникнали други коригиращи събития между датата на съставяне на Баланса и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на финансовия отчет – 18 февруари 2008 г.