

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

**"БЛЕК Сий ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ**

**за 2009 г.**

**31.12. 2009 г.**

## I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

### 1. Обща информация. Акционери и управление

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

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

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

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

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

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

- Стефан Пламенов Папалезов – Изпълнителен директор
- Светослав Димитров Иванов – Председател на Съвета на директорите
- Румен Василев Петров – Заместник - председател на Съвета на директорите

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

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

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

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

Стефан Пламенов Папалезов *е съдружник в:*

"Блек Сий Проджект" ООД, гр. Варна;

"Каварна Холидей" ЕООД;

*Акционер в "Унитийм" АД*

*Управител на: "Би Къмпани" ЕООД, „Кей Къмпани 2” ЕООД;*

„Каварна Холидей” ЕООД

*Член на Съвета на директорите на “Унитийм” АД*

Светослав Димитров Иванов, *е акционер в "Бек инвест" АД и "Инвестиционна компания" АД*

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

*Едноличен собственик на капитала и управител на „Блек Сий Кепитъл” ЕООД*

Румен Василев Петров *е съдружник в „Маестро Пръдакшънс” ООД*

*Член на Съвета на директорите на “Унитийм” АД и „Хърайзън” АД*

## *2. Дейност на Дружеството през 2009 г.*

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

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

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

Дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ през 2009 г. се изразяваше в:

### Избор на одитен комитет

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

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

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

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

Съобщението за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), е обнародвано в “Държавен вестник”, бр. 40/29.05.2009 г. и публикувано във в. “Дневник”, броя от 26.05.2009 г.

Първичното публично предлагане на акции във връзка с увеличаване на капитала на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ приключи успешно на 2 юли 2009 г. Първичното публично предлагане започна на 8 юни 2009 г. и приключи преди изтичане на предвидения краен срок на подписката, тъй като всички нови 5 980 000 акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност

в общ размер на 5 980 000 лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в ТБ "Алианц България" АД.

На 8 юли 2009 г., търговския регистър вписа увеличаването на капитала на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ от 14 950 000 лева на 20 930 000 лева, чрез издаване на нови 5 980 000 лева обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

#### Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 2 ноември 2009 г., в гр. София, ул. "Люлебургаз" № 2, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, на което бяха приети:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2008 г.
2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2008 г.
3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2008 г.
4. Докладът на директора за връзки с инвеститорите.
5. Решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2008 г., както следва: "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 0.0335 лв. на акция"

Печалба на дружеството за 2008 г. е в размер на 3 101 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 780 хил. лева.

Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2008 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или 701,955.06 лева

Общо финансов резултат за разпределяне 701,955.06 лева.

Брой акции 20 930 000.

Брутен дивидент на акция 0.0335 лева.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар.

Изплащането на дивидента да започне от 10 декември 2009 г.

6. Избра за регистриран одитор за финансовата 2009 г. Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992г.

7. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2008 г.

8. Прие промени в Устава на дружеството, отразяващи последните промени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, относно реда за провеждане на общи събрания на публичните дружества и изискванията на Закона за независимия финансов одит, относно задължението за създаване на одитен комитет.

9. По допълнителна т. девета от дневния ред, включена, съгласно чл. 231, ал. 1 от Търговския закон, ОС прие промени в Съвета на директорите и одитния комитет на дружеството, а именно: освободи от длъжност Петър Иванов Хранов и избра за нов член на Съвета на директорите с мандат 5 години Румен Василев Петров; преизбра за още един мандат от 5 години членовете на Съвета на директорите Светослав Димитров Иванов и Стефан Пламенов Папалезов; не промени възнаграждението и гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите; овласти Стефан Папалезов да сключи договора за управление с новия член на Съвета на директорите и анексите към договорите на преизбраните членове на СД; избра Румен Петров за член на одитния комитет на мястото на Петър Хранов.

#### Промяна на адреса за кореспонденция на дружеството

От 26 ноември 2009 г., адреса за кореспонденция на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е: гр. София, пощ. код 1407, ул. “Вискаря планина” № 2, ет. 1, офис 1

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ има и нов телефонен номер: 02/8689993

#### Одобрение на промените в Устава на дружеството от КФН

На 18 ноември 2009 г., с решение № 933 – ДСИЦ, КФН одобри приетите от РГОС на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ промени в Устава на дружеството.

#### Вписани в търговския регистър промени в обстоятелства

На 25 ноември 2009 г., търговския регистър вписа, приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ промени в Съвета на директорите: освобождаване от длъжност на Петър Хранов и избора на Румен Василев Петров за нов член на СД, както и преизбирането на Стефан Папалезов и Светослав Иванов за още един мандат от 5 години.

Няма промяна в представителството на дружеството - по решение на новия Съвет на директорите, дружеството ще се представлява от Изпълнителния директор Стефан Папалезов и от Председателя на Съвета на директорите Светослав Иванов, заедно и поотделно.

Търговския регистър обяви и приетия от РГОС на акционерите на дружеството ГФО за 2008 г. , а на 1 декември 2009 г. и изменения Устав.

#### Разпределяне на дивидент

Дружеството изплати дивидент на акционерите си, съгласно приетото от РГОС решение.

#### Сделки с недвижими имоти

На 21.12.2009 г., „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ сключи 3 договора за продажба във формата на нотариален акт на следните имоти:

1) Поземлен имот – нива с площ 16 402 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, III категория с идентификатор 62092.12.8, стар идентификатор 012008 по кадастралната карта на село Раковски, община Каварна, област Добрич, за сумата от 9 030 лв.

2) Поземлен имот – нива с площ 19 950 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, III категория с идентификатор 66113.19.64, стар идентификатор 019064 по кадастралната карта на село Селце, община Каварна, област Добрич, за сумата от 10 973 лв.

3) Поземлен имот – нива с площ 40 000 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, в местността “До селото”, III категория с идентификатор 77044.13.5, стар идентификатор 013005 по кадастралната карта на село Хаджи Димитър, община Каварна, област Добрич,

Поземлен имот – нива с площ 19 649 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска в местността “До селото”, III категория с идентификатор 77044.20.42, стар идентификатор 020042 по кадастралната карта на село Хаджи Димитър, община Каварна, област Добрич, и

Поземлен имот – нива с площ 14 245 кв. м., трайно предназначение на територията: земеделска, в местността “До селото”, III категория с идентификатор 77044.12.43, стар идентификатор 012043 по кадастралната карта на село Хаджи Димитър, община Каварна, област Добрич.

Имотите са продадени общо за сумата от 40 642 лв.

Сделките по продажба на посочените имоти, са в рамките на обичайната дейност на дружеството, без участието на заинтересовани лица и са извършени по цени, съгласно изготвените от независим оценител оценки.

#### Отдадени под наем недвижими имоти

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е отдало под наем част от офисите в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”.

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

През отчетната 2009 г. Дружеството е извършвало строително-монтажни работи, изразяващи се в извършване на ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти - Дворно място ведно с масивни сгради, намиращи се в гр. Пловдив, на бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” (Централна градска част). Към края на годината стойността им възлиза на 4 995 хил. лв.

### 3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ към 31 декември 2009 г.

Показател - хил. лв.	2009	2008
<b>Текущи активи</b>		
Търговски вземания	826	1 511
Вземания от свързани предприятия	2 387	196
Парични средства	13	38
<b>Общо текущи активи</b>	<b>3 226</b>	<b>1 745</b>
<b>Текущи пасиви</b>		
Търговски и други задължения	1 045	303
Задължения към свързани предприятия	674	3 730
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>1 719</b>	<b>4 033</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>1 507</b>	<b>- 2 288</b>

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

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2009 г.

Показател – хил. лв.	2009	2008
<b>Собствен капитал</b>	<b>33 150</b>	<b>27 407</b>
• Основен капитал	20 930	14 950
• Резерви	2 991	2 913
• Неразпределена печалба	9 229	9 544
<b>Текущи пасиви в т.ч.</b>	<b>1 719</b>	<b>4 033</b>
• Търговски и други задължения	1 045	303
• Задължения към свързани предприятия	674	3 730

Собственият капитал през 2009 година се е увеличил с 5 743 хил. лева в сравнение с 2008 година.

От учредяването си през 2006 г. и през отчетните 2007 г., 2008 г. и 2009 г. Дружеството не е ползвало външно финансиране. Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното и второто увеличение на капитала и премийният резерв от емисия на акции в размер на е 488 хил. лв. Приходите от оперативна дейност, формирани изцяло от сделки с инвестиционни имоти и наеми са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

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



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

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

#### **4. Резултати от дейността.Рискове.**

##### **Приходи от дейността**

<b>Приходи от продажби</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
хил. лв.		
	791	1 419
<b>Общо</b>	<b>791</b>	<b>1 419</b>

За отчетната 2009 г., приходите от основна дейност са в размер на 791 хил. лв. и са формирани от продажба на имоти, придобити с цел продажба и от наеми. Наблюдава се спад на приходите спрямо предходната 2008 г, тъй като през 2009 година дружеството е продължило с извършването на подобрения и строителство на имоти, приходите от които ще бъдат отчетени при продажбата им през следващи отчетни периоди.

##### **Разходи за дейността**

<b>Разходи за дейността</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
хил. лв.		
За материали и конумативи	540	1 455
За външни услуги	1 657	3 873
За персонала	41	35
За амортизации	55	47
Други разходи	26	328
<b>Общо</b>	<b>2 319</b>	<b>5 738</b>

##### **Резултати от дейността**

Печалба за 2009 г. е в размер на 464 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно ЗДСИЦ е в размер на 444 хил. лв.

##### Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ

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

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

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

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

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Развитието на глобалната финансова.* Развитието на глобалната финансова криза намира все по-силно отражение на пазара на недвижими имоти в България, намирането на финансиране и реализирането на проектите в сектора.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.

- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно

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

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

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

През 2010 г., Дружеството възнамерява да приключи строително – ремонтните дейности в притежаваните недвижими имоти - Дворно място ведно с масивни сгради, намиращи се в гр. Пловдив, на бул. “Христо Ботев” и ул. “Екзарх Йосиф” (Централна градска част), да получи разрешение за ползване на цялата сграда, както и да отдаде под наем още обекти от нея.

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

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

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

Във връзка с променените икономически условия и спадът на пазара на недвижимите имоти, ръководството на Дружество се преориентира към дългосрочна експлоатация на част от имотите, чрез предоставянето им под наем и изчакване на по - благоприятни условия за продажба, поради което е направено рекласифициране на инвестиционните имоти от текущи в нетекущи.

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

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

През отчетната 2009 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2010 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

През отчетната 2009 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти. Дружеството е отдавало под наем недвижими имоти - офиси в готовата част на сградата, находяща се в гр. Плавдив, ул. „Екзарх Йосиф“ и, бул. „Христо Ботев“.

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

„Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

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

През отчетната 2009 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АД СИЦ не сключвало сделки по придобиване на недвижими имоти или други големи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

***Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна***

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

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

Сключените през 2009 г. от "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството. Имотите, с които Дружеството се е разпоредило са продадени по цени, които са по-високи от пазарните им оценки, изготвени от независими експерти – оценители.

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

През отчетната 2009 г., Дружеството не е сключвало договори за банков кредити.

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

Приходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ от третото увеличение на капитала от 14 950 000 на 20 930 000 лева, осъществено през 2009 г., бяха използвани за строителни и ремонтни дейности в сградите, разположени в притежаваният от Дружеството имот в гр. Пловдив, бул. "Христо Ботев" и ул. "Екзарх Йосиф".

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

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

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

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

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

До момента Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени средства. Получените средства от осъщественото през 2009 г. увеличение на капитала от 14 950 000 лева на до 20 930 000 лева, спомогна за

довършване на строително – ремонтните дейности в сградите, разположени в гр. Плодвив на ул. „Екзарх Йосиф” и бул. „Христо Ботев” и за общи инвестиционни цели.

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

През отчетната 2009 г. няма промяна в основните принципи на управление на дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец, в интерес на Дружеството и неговите акционери, и в съответствие с приетите принципи за добро корпоративно управление.

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

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

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

На 25 ноември 2009 г., търговския регистър вписа, приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АД СИЦ промени в Съвета на директорите: освобождаване от длъжност на Петър Хранов и избора на Румен Василев Петров за нов член на СД, както и преизбирането на Стефан Папалезов и Светослав Иванов за още един мандат от 5 години.

Няма промяна в представителството на дружеството - по решение на новия Съвет на директорите, дружеството ще се представлява от Изпълнителния директор Стефан Папалезов и от Председателя на Съвета на директорите Светослав Иванов, заедно и поотделно.

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

Изплатените възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за пенсионно осигуряване са в размер 33 хил. лв. за 2009 г.

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

Членовете на Съвета на директорите Стефан Пламенов Папалезов и Светослав Димитров Иванов притежават пряко по 10 465 000 броя акции, представляващи по 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АД СИЦ.

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

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

***Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства***

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

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

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

Адрес за кореспонденция: гр. София, пощ. код 1407, ул. “Вискяр планина” № 2, ет. 1, офис 1.

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

През 2009 г., няма промяна в цената от 2.55 лв. за акция. Номиналната стойност на акциите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е 1 (един) лев.

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

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

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

За “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ,  
Стефан Папалезов – Изпълнителен директор .....

