

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ

за 2010 г.

31.12. 2010 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 прокурист 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, ЕИК 131362856
„Черноморски финанси” ООД,

Едноличен собственик на капитала на:
"Каварна Холидей" ЕООД, ЕИК 131469840

Акционер в "Унитийм" АД

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

Член на Съвета на директорите на "Унитийм" АД, „Марина Яхтинг” ЕАД, ЕИК 200954832, „Ленд Инвестмънт Къмпани” ЕАД, ЕИК 201038251, „Ленд Инвестмънт Къмпани 2” ЕАД, ЕИК 201033592, „Смолян Сити Център” АД, ЕИК 200466217

Светослав Димитров Иванов, е акционер в "Инвестиционна компания" АД

Член на Съвета на директорите на: "Инвестиционна компания" АД

Съдружник и управител на „Блек Сий Кепитъл” ООД, ЕИК 103955059;
съдружник в „Блек Сий Пропъртис” ООД, ЕИК 103942827

Управител на „Търговище Сити Център” ЕООД, ЕИК 201388223

Румен Василев Петров е съдружник в „Маестро Пръдакшънс” ООД, ЕИК 175066271 и „Нексус България” ООД, ЕИК 175138557

Член на Съвета на директорите на "Експлорейшън" АД, ЕИК 175408173;
"Унитийм" АД и „Хърайзън” АД, ЕИК 175140017

Едноличен собственик на капитала на „Максимус Груп” ЕООД, ЕИК 130856832

2. Дейност на Дружеството през 2010 г.

Дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ през 2010 г. се изразяваше в:

Замяна на банката – депозитар на дружеството

На 15 февруари 2010 г., Съветът на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ прие решение за замяна на банката – депозитар „Алианц Банк България” АД с нова банка – депозитар, а именно: „Райфайзенбанк (България)” ЕАД, с ЕИК 831558413 Ю, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Гогол” № 18-20 и за сключване на договор с нея.

Комисията за финансов надзор с решение № 222 – ДСИЦ от 8 април 2010 г. одобри замяната.

Редовно годишно общо събрание на акционерите на дружеството

На 7 юни 2010 г., в гр. София, ул. “Люлебургас” № 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 2009 г.
2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2009 г.
4. Докладът на одитния комитет на дружеството.
5. Докладът на директора за връзки с инвеститорите.
6. Решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2009 г., както следва: “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 0.0191 лв. на акция

Печалба на дружеството за 2009 г. е в размер на 464 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 444 164.44 лева.

Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2009 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или 399 748 лева

Общо финансов резултат за разпределяне 399 748 лева.

Брой акции 20 930 000.

Брутен дивидент на акция 0.0191 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 13 декември 2010 г.

7. Избра за регистриран одитор за финансовата 2010 г. Ангелина Калинова Атанасова, диплома № 056/1992 г.

8. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г.

9. Промяна на адреса на управление на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ на: гр. София, ул. “Вискяр планина” № 2, ет.1, офис 1.

10. Промени в Устава на дружеството, отразяващи промяната на адреса на управление на дружеството.

11. Овласти Съвета на директорите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ за извършване на следните сделки за придобиване от „Инвестиционна компания” АД на дълготрайни материални активи (недвижими имоти), както следва:

- Придобиване на първи етаж от четириетажна административна сграда, намиращ се в УПИ XVII, кв.63 в гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево, срещу заплащане на цена в размер на 1 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот 62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 20.313 дка, срещу заплащане на цена в размер на 2 200 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот 62788.5.1, по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка, с площ от 4.207 дка, срещу заплащане на цена в размер на 540 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот № 1366, по плана на гр. Варна, община Варна, област Варна, с площ от 1 764 кв.м., срещу заплащане на цена в размер на 7 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на дворно място с 3 бр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с. Ваклино, общ.Шабла, област Добричка (земя – 1 511 кв.м.; сграда за обществено хранене с площ от 380 кв. м.; сграда за обществено хранене с площ от 70 кв.м.; сграда за битови отпадъци, с площ от 120 кв.м.), срещу заплащане на цена в размер на 1 800 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

Заинтересовано лице по сделките по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1-3 от ЗППЦК е Светослав Димитров Иванов. Светослав Иванов е Председател на Съвета на директорите и акционер, притежаващ 50 % от капитала и гласовете в общото събрание на купувача „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, както и Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 73.54% от капитала и гласовете в общото събрание на продавача „Инвестиционна компания” АД.

Сключен договор за предоставяне на кредитен лимит за отпускане на кредити

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ сключи с „Алианц Банк България” АД договор за предоставяне на кредитен лимит за отпускане на кредити, при следните условия: револвиращ кредитен лимит до 25 февруари 2020 г., в общ размер до 5 110 000 EUR до размера на която сума или нейна равностойност в лева по фиксинга на БНБ, банката приема да отпуска инвестиционни и оборотни кредити за финансиране на основната дейност на Дружеството. Годишната лихва се формира от сбора на 6 м. LIBOR за евро за съответния период, увеличен с надбавка от 4.00 пункта, но не по-малко от 7.50 % за кредити в евро и от сбора на 6 м. SOFIBOR за съответния период, увеличен с надбавка от 2.75 пункта, но не по-малко от 8.60 % за кредитни задължения в лева.

Промяна на адреса на управление на дружеството

ОС на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ прие промяна в адреса на управление на дружеството на: гр. София, пощ. код 1407, ул. „Вискяр 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 21 юли 2010 г., с решение № 444 – 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 5 август 2010 г., Търговския регистър обяви приетите от ОС и одобрени от КФН с решение от 21 юли 2010 г., изменения в Устава на дружеството, отразяващи променения адрес на управление.

Търговския регистър вписа приетата от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ, проведено на 7 юни 2010 г., промяна в адреса на управление на дружеството на: гр. София, р-н „Лозенец”, п. код 1407, ул. „Вискяр планина” № 2, ет.1, офис 1.

Разпределяне на дивидент

През м. декември 2010 г., дружеството изплати на акционерите, вписани в регистъра на „Централен депозитар” АД към 21 юни 2010 г., брутен дивидент в размер на 0.0191 лева на акция.

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 2010 г. Дружеството е извършвало строително-монтажни работи,

изразяващи се в извършване на ремонти и подобрения в притежаваните недвижими имоти Дворно място ведно с масивни сгради (шестетажна масивна сграда и трафопост), намиращи се в гр. Пловдив, на бул. "Христо Ботев" и ул. "Екзарх Йосиф" (Централна градска част). Към края на годината стойността им възлиза на 591 хил. лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси

Източници на ликвидност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.

Показател - хил. лв.	2010	2009
Текущи активи		
Търговски вземания	106	826
Вземания от свързани предприятия	10 591	2 387
Парични средства	46	13
Общо текущи активи	10 743	3 226
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	576	1 046
Задължения към свързани предприятия	5	674
Задължения за данъци	305	248
Задължения към персонала и осиг. Инст.	3	1
Общо текущи пасиви	889	1 969
Нетен оборотен капитал	9 854	1 257

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 2010 г.

Показател – хил. лв.	2010	2009
Собствен капитал		
• Основен капитал	20 930	20 930
• Резерви	3 035	2 991
• Неразпределена печалба	-333	8 979
Текущи пасиви в т.ч.	889	1 969
• Търговски и други задължения	576	1 046
• Задължения към свързани предприятия	5	674
• Задължения за данъци	305	248
• Задължения към персонала и осиг. Инст.	3	1

Собственият капитал през 2010 година се е намалил с 9 268 хил. лева в сравнение с 2009 година.

Дружеството е ползвало през 2010 г. външно финансиране. Основните източници на капитал и ликвидност през годината са средствата от получен банков кредит и приходите от оперативна дейност формирани от наеми.

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

Приходи хил. лв.	2010	2009
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		61
Приходи от наеми	502	727
Други приходи	673	76
Общо	1 175	864

За отчетната 2010 г., приходите от основна дейност са в размер на 502 хил. лв. и са формирани от наеми. Наблюдава се спад на приходите спрямо предходната 2009 г, тъй като през 2010 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

Разходи за дейността хил. лв.	2010	2009
За материали и конумативи	221	540
За външни услуги	553	1 659
За персонала	46	41
За амортизации	40	55
Други разходи	9 374	161
Общо	10 234	2 456

Резултати от дейността

Финансовият резултат за 2010 г. е загуба в размер на 8 868 хил. лв., а нетния резултат преобразуван съгласно ЗДСИЦ също е загуба.

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 криза.* 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 2011 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 врз. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

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

През отчетната 2010 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2011 г., „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ 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 2010 г. “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти. Дружеството е отдавало под наем недвижими имоти - офиси в част на сградата, находяща се в гр. Пловдив, ул. „Екзарх Йосиф” и бул. „Христо Ботев”.

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

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

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

През отчетната 2010 г., "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не сключвало сделки по придобиване на недвижими имоти или други големи сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

Информацията 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.

Редовното годишно общо събрание овласти Съвета на директорите на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ за извършване на следните сделки за придобиване от „Инвестиционна компания“ АД на дълготрайни материални активи (недвижими имоти), както следва:

- Придобиване на първи етаж от четириетажна административна сграда, намиращ се в УПИ XVII, кв.63 в гр. Генерал Тошево, община Генерал Тошево, срещу заплащане на цена в размер на 1 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот 62788.5.33 по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка е с площ от 20.313 дка, срещу заплащане на цена в размер на 2 200 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот 62788.5.1, по плана на с. Рогачево, община Балчик, област Добричка, с площ от 4.207 дка, срещу заплащане на цена в размер на 540 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на поземлен имот № 1366, по плана на гр. Варна, община Варна, област Варна, с площ от 1 764 кв.м., срещу заплащане на цена в размер на 7 000 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

- Придобиване на дворно място с 3 бр. сгради в урегулиран поземлен имот 10032.501.385 по плана на с. Ваклино, общ.Шабла, област Добричка (земя – 1 511 кв.м.; сграда за обществено хранене с площ от 380 кв. м.; сграда за обществено хранене с площ от 70 кв.м.; сграда за битови отпадъци, с площ от 120 кв.м.), срещу заплащане на цена в размер на 1 800 000 лева, при сключване на договора за продажба в нотариална форма.

Заинтересовано лице по сделките по смисъла на чл. 114, ал. 5, т. 1-3 от ЗППЦК е Светослав Димитров Иванов. Светослав Иванов е Председател на Съвета на директорите и акционер, притежаващ 50 % от капитала и гласовете в общото събрание на купувача „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, както и Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 73.54% от капитала и гласовете в общото събрание на продавача „Инвестиционна компания“ АД.

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

Сключените през 2010 г. от “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

„Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ сключи с „Алианц Банк България” АД договор за предоставяне на кредитен лимит за отпускане на кредити, при следните условия: револвиращ кредитен лимит до 25 февруари 2020 г., в общ размер до 5 110 000 EUR до размера на която сума или нейна равностойност в лева по фиксинга на БНБ, банката приема да отпуска инвестиционни и оборотни кредити за финансиране на основната дейност на Дружеството.

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

Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа през 2010 г.

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 заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

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

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

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

До момента Дружеството е в състояние да изпълнява своите инвестиционни цели със собствени и привлечени от банков кредит средства.

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

През отчетната 2010 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 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.

Информация за промените в управителните и надзорните органи

Няма промяна в Съвета на директорите и представителството на дружеството.

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 2010 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" АДСИЦ.

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

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

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

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

Данни за директора за връзки с инвеститорите

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

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

Промени в цената на акциите на дружеството

През 2010 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

