

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

на

**"БЛЕК СИЙ ИНВЕСТМЪНТ" АДСИЦ**

**за 2013 г.**

**10 март 2014 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:

- Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор и председател на Съвета на директорите
- Жения Христова Атанасова - Заместник - председател на Съвета на директорите
- Ния Дамянова Дамянова – член на Съвета на директорите

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

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ се представлява от Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев.

1.4. През разглеждания 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:

Веселин Стойчев Чипев притежава над 25 % от капитала и е управител на „Роялс Табако“ ЕООД, „Вест Трейд Груп“ ЕООД, „ЕРОМАКС ЛОГИСТИК“ ЕООД

Женя Христова Атанасова притежава над 25 % от капитала и е управител на „Филпро“ ЕООД

Ния Дамянова Дамянова няма участия в други дружества.

## **2. Дейност на Дружеството през 2013 г.**

Дейността на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ през 2013 г. се изразяваше в:

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

На 02 август 2013 г. при условията на спадащ кворум се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2012 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2012 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2012 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите Доклада на Одитния комитет;
- Регистрирания одитор Благой Запрянов Панайотов, член на ИДЕС, диплома № 108, бе избран да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2013 г.
- Общото събрание освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Веселин Стойчев Чипев, Женя Христова Атанасова и Ния Дамянова Дамянова за дейността им до 31 декември 2012г.
- Общото събрание освобождава от отговорност членът на Съвета на директорите Мариана Петрова Кьосева за дейността ѝ през 2012г. до освобождаването ѝ от длъжност на 24 юли 2012г.

### *Сделки с недвижими имоти*

#### Покупки на имоти

На 11.04.2013г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ с Нот.акт №62 закупи недвижим имот Бензиностанция с магазин за промишлени стоки с обща застроена площ 115 кв.м. находящ се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80.

На 12.04.2013г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ с Нот.акт № 34 закупи недвижим имот Апартамент №18 с площ 45.00 кв.м в Хотелски комплекс „Маджестик“, находящ се в к.к.Слънчев бряг, Община Несебър.

На 09.05.2013г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ с Договор -13ДГ619 закупи недвижим имот 302/644 ид.части от имот находящ се в гр.Пловдив, ул.“Цанко Дюстабанов“ №59.

### Отдадени под наем недвижими имоти

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сградата на дружеството в гр. Пловдив, бул. “Христо Ботев” и ул. „Екзарх Йосиф”, Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80, Сграда находяща се в гр.Пловдив, ул.Цанко Дюстабанов“ №63, Апартамент №18 в Хотелски комплекс „Маджестик“, находящ се в к.к.Слънчев бряг, Община Несебър. Приходите от наеми за 2013 г. са 1310 хил. лв.

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

Източници на ликвидност на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ към 31 декември 2013 г.

Показател - хил. лв.	2013	2012	2011
<b>Текущи активи</b>			
Търговски вземания	603	80	305
Материални запаси	1	1	-
Парични средства	53	8	28
<b>Общо текущи активи</b>	<b>657</b>	<b>89</b>	<b>333</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Текуща част на банкови заеми	704	469	247
Търговски и други задължения	6 137	3 618	1 681
Задължения към свързани предприятия	396	396	396
Задължения за данъци	97	95	58
Задължения към персонала и осиг. Инст.	3	4	7
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>7 337</b>	<b>4 582</b>	<b>2 389</b>
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>(6 680)</b>	<b>(4 493)</b>	<b>(2 056)</b>

Нетният оборотен капитал е отрицателна величина към края на 2013 г.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2013 г.

Показател – хил. лв.	2013	2012
<b>Собствен капитал</b>	<b>21 214</b>	<b>18 861</b>
• Основен капитал	20 930	20 930
• Резерви	3 035	3 035
• Текуща печалба(загуба)	2 353	14
• Неразпределена печалба	- 5 118	- 5 118
<b>Текущи пасиви в т.ч.</b>	<b>7 337</b>	<b>4 582</b>
• Текуща част на банкови заеми	704	469

• Търговски и други задължения	6 137	3 618
• Задължения към свързани предприятия	396	396
• Задължения за данъци	97	95
• Задължения към персонала и осиг. инст.	3	4

Собственият капитал през 2013 година е намалял до 21 214 хил. лева. Печалбата от дейността за 2013 г. в размер на 2 353 хил. лв.

Дружеството не е ползвало външно финансиране през 2013 г. Задълженията по полученият през 2010 г. банков кредит към 31.12.2013 г., са в размер на 7 002 хил. лв.

Основните източници на капитал и ликвидност през годината са приходите от оперативна дейност формирани от наеми на имоти.

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</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>хил. лв.</b>		
Приходи от основна дейност	1 310	893
Други приходи	3 373	3 215

Приходите от наеми, възлизат на 1 310 хил. лв. Други приходи – 3 373 хил. лв, – отразени надоценки на инвестиционни имоти.

##### **Разходи за дейността**

<b>Разходи за дейността</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>хил. лв.</b>		
За материали и конумативи	135	183
За външни услуги	505	479
За персонала	44	38
За амортизации	6	11
Други разходи в т.ч. обезценка на активи	1238	2 949

Финансовият резултат за 2013 година е печалба в размер на 2 353 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е печалба в размер на 12 хил. лв., а резултатът от извършените преоценки на инвестиционните имоти е печалба в размер на 2 341 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 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**

“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.

## **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 2013 година, Дружеството е спазвало принципите, заложи в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2014 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 17.09.2003 г.**

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е отдало под наем голяма част от офисите и апартаментите в сграда на дружеството в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ и ул. „Екзарх Йосиф“, Бензиностанция находяща се в гр.Пловдив, бул.“Източен“ №80, Сграда находяща се в гр.Пловдив, ул.Цанко Дюстабанов“ №63, Апартамент №18 в Хотелски комплекс „Маджестик“, находящ се в к.к.Слънчев бряг, Община Несебър.

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 2013 г., "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ не сключвало големи сделки и такива 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.

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

Сключените през 2013 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***

През 2013 г. „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ не е сключвало нови договори за банков кредит.

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

Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа през 2013 г.

***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 2013 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***

Към 31.12.2013г., следните лица притежават над 5 на сто от гласовете в ОС на Дружеството:

- „Роялс Табако“ ЕООД, с ЕИК 200969122 – 10 465 000 броя акции или 50% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.
- „Джером Инкорпорейтид“ /"JAROM INC."/, компания, инкорпорирана и регистрирана съгласно законите на Република Сейшели като международно търговско дружество с регистрационен № 100500 – 10 000 000 броя акции или 47.778% от капитала и гласовете в ОС на Дружеството.

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

Изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, заедно с начислените суми за осигуровки са в размер 38 хил. лв. за 2013 г.

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

Изпълнителният директор Веселин Стойчев Чипев, чрез контролираното от него „Роялс Табако“ ЕООД, притежава непряко 10 465 000 броя акции, представляващи 50 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите на “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ.

Заместник – председателят на Съвета на директорите Жения Христова Атанасова притежава 465 000 броя акции, представляващи 2.22 % 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).

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

Номиналната стойност на акциите на „Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ е 1 (един) лев. Стойността на една акция, изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите е 1.01 лв., в сравнение с 0.90 лв. в края на 2012 г.

***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.

10.03.2014 г.  
Гр. Пловдив

Изпълнителен директор:



/Веселин Нипев/