

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2008
ГОДИНА**

на

„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС” АДСИЦ

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

09 януари 2009 година, гр. София

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2008 ГОДИНА
На „БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ
 ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

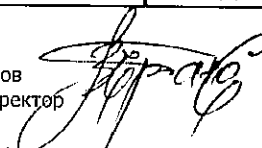
09 ЯНУАРИ 2009 година, гр. София

БАЛАНС
 към 31 декември 2008 година

(Всички суми са в хил. лева)	Прил. №	2008 г.	2007 г.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи (ДМА)	3.1.		
Дълготрайни нематериални активи (ДНА)		500	
Дългосрочни инвестиции	3.2.		
Текущи активи			
Материални запаси/Незавършено производство	3.3.		
Краткосрочни вземания и предплатени р-ди	3.4.		
Парични средства и еквиваленти		38	493
Общо активи		538	493
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви	3.5.		
Основен капитал		650	500
Премии от емисия			
Преоценъчен резерв			
Неразпределена печалба/(загуба)		(11)	
Текуща печалба/(загуба)		(109)	(11)
Дългосрочни пасиви			
Получени заеми	3.6.		
Гаранция на членовете на СД		2	2
Текущи пасиви			
Краткосрочни задължения	3.7.		
		6	2
Общо собствен капитал и пасиви		538	493

Съставител:
 Дафин Средков
 Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:
 Владимир Върбанов
 Изпълнителен Директор



Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет.

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

**"БОЛКАН ПРОПЪРТИ
 ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ - СОФИЯ**
**BOLKAN PROPERTY
 INSTRUMENTS REIT - SOFIA**

(Всички суми са в хил. лева)	Прил.	2008 г.	2007 г.
Приходи от продажба на услуги		13	
Други приходи			
Приходи от лихви		1	
Други приходи от финансови операции		1	
Разходи за материали			
Разходи за външни услуги	3.8.	82	2
Разходи за персонала		42	9
Амортизация на ДМА и ДНА			
Други приходи/(разходи) за дейността, нетно			
Финансови приходи/(разходи), нетно			
Изменение на запасите от незавършено производство			
Нетна печалба/(загуба)		(109)	(11)

Съставител:
 Дафин Средков
 Изп. Директор „Оптима Одит“ АД

Ръководител:
 Владимир Върбанов
 Изпълнителен Директор

Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет.

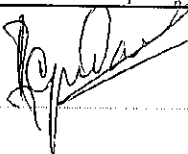


"БОЛКАН ПРОПЪРТИ
 ИНСТРУМЕНТС" АД СИЦ - СОФИЯ
 VOLKAN PROPERTY
 INSTRUMENTS REIT - SOFIA

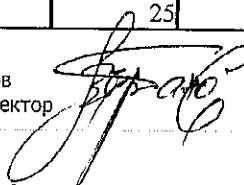
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	2008 г.	2007 г.
Парични потоци от основна дейност		
Парични постъпления от клиенти		
Парични плащания на доставчици	574	
Парични плащания на персонала	43	7
Други парични плащания за основна дейност, нето	1	
<i>Нетни парични наличности от основната дейност</i>		
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Закупуване на ДМА		
Постъпления от продажби на ДМА		
Други парични потоци от инвестиционна дейност		
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности</i>		
Парични потоци от финансови дейности		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	150	
Постъпления от заеми		
Постъпления и плащания на лихви		
Курсови разлики		
Други парични потоци		
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>		
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти	-468	
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	493	500
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	25	493

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптим Аудит“ АД



Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор



Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет.



"БОЛКАН ПРОПЪРТИ
ИНСТРУМЕНТС" АДСИЦ - СОФИЯ
VOLKAN PROPERTY
INSTRUMENTS REIT - SOFIA

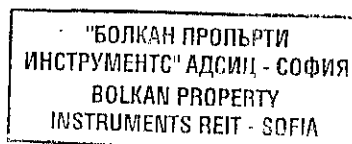
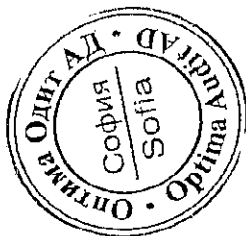
ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за годината, завършваща на 30 септември 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	Осно- вен капитал	Премии От емидии	Преоце- нъчен резерв	Финансов резултат	Всичко
2007 г.	500			(11)	489
Салдо на 1 януари 2007 г.					
Прехвърлен преоценъчен резерв, нето от данък					
Загуба към 31.12.2008 г.				(109)	(109)
От последващи увеличения	150				150
Салдо на 31 декември 2008 г.	650			(120)	530

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптим Оудит“ АД

Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор

Пояснителните бележки от 1 до 3.8. са неразделна част от този финансов отчет.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Към 31 декември 2008 година

(всички суми са в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

1. РЕЗЮМЕ НА ДЕЙНОСТТА

“Болкан Пропърти Инструментс” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; “секюритизация на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец юли 2007г. Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху следните имоти находящи се в община Разлог, местност Кукурево, ваканционен комплекс „Пирин резиденс” а именно :

- Детска градина със застроена площ от 41.65 кв.м
- Ресторант със застроена площ от 520.96 кв.м
- Рецепция със застроена площ от 382.41 кв.м
- Кафе със застроена площ от 102.21 кв.м
- Магазин 1 със застроена площ от 140.77 кв.м
- Магазин 2 със застроена площ от 57.15 кв.м
- Офис със застроена площ 49.03 кв.м
- Персонал мъже със застроена площ от 46.02 кв.м
- Персонал жени със застроена площ от 45.22 кв.м

2. ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧИМИТЕ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

По-долу следва описание на значимите счетоводни политики, прилагани от дружеството при изготвяне на финансовия отчет

2.1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Тези годишни финансови отчети на БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС АДСИЦ (дружеството) са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност и интерпретациите на ПКР. Дружеството прилага международните стандарти за финансова отчетност, като счетоводните политики, изложени по-нататък, са прилагани през 2007 година.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на някои важни приблизителни счетоводни оценки. В процеса на прилагане на счетоводните политики се налага също така СД да вземе решения въз основа на субективна преценка. Областите, включващи по-висока степен на субективизъм или сложност, или областите, за които допусканията и приблизителните разчети са важни за годишните финансови отчети.

Отчетите са изготвени на основата на счетоводната конвенция за историческата цена, модифицирана в определени случаи, конкретно посочени в оповестяванията, с оценка на някои активи по тяхната справедлива стойност.

2.2. КОНСОЛИДАЦИЯ

Дружеството няма дъщерни предприятия към 31.12.2008г.

2.3. ВАЛУТНИ ПРЕИЗЧИСЛЕНИЯ

Дружеството не оперира със чуждестранна валута към 31.12.2008г.

2.4. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ (ИМОТИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ)

Всички основни средства са представени по себестойност (цена на придобиване).

Печалбите и загубите от извеждането на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден дълготраен материален актив е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се обезценява до неговата възстановима стойност

Амортизацията се изчислява по линейния метод за разпределяне на цената на всеки актив до неговата остатъчна стойност през очаквания период на полезен икономически живот както следва:

- Машини и съоръжения (компютърна техника и периферия) 2 години
- Стопански инвентар 6 години
- Транспортни средства 4 години

Основните ремонти ще се амортизират за оставащия полезен живот на съответния актив или до датата на следващото основно обновление, което от двете е по-рано.

Остатъчните стойности на активите и периодите на техния полезен живот се преразглеждат и коригират, ако е необходимо, към всяка дата на съставяне на баланса. Ако балансовата стойност на един актив стане по-голяма от неговата предполагаема възстановима сума, то тя незабавно се намалява до стойността на възстановимата сума.

2.5. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

Дружеството не е закупило нематериални активи към 31.12.2008г.

2.6. ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ

Активите, които имат неопределен период на полезен живот, не се амортизират, а се проверяват (тестват) ежегодно за обезценка. Активите, които подлежат на амортизация, се проверяват за обезценка винаги, когато настъпили събития или промени в обстоятелствата показват, че балансовата сума може да не се възстанови. За сумата, с която балансовата стойност на актива надвишава неговата възстановим стойност, се признава загуба от обезценка. Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност на актива минус разходите за продажба и стойността му в употреба. За целите на оценяването за обезценка, активите се групират по най-ниските нива, за които съществуват отделно разграничени парични потоци (единици, генериращи парични потоци).

2.6. ИНВЕСТИЦИИ

Текущите (оборотни) активи включват инвестиции и ценни книжа придобити като временна инвестиция, които са оценени по по-ниската от себестойността и пазарната им стойност, като себестойността им се определя по метода „последна входяща, първа изходяща“.

2.7. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ, НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми.

2.8. ДОГОВОРИ ЗА СТРОИТЕЛСТВО

Дружеството няма сключени договори за строителство към 30.09.2008г.

2.9. ТЪРГОВСКИ (ДЕБИТОРСКИ) ВЗЕМАНИЯ

Дружеството няма сключени договори с клиенти към 30.09.2008г.

2.10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства и парични еквиваленти се отнасят в баланса по себестойност. Парите и паричните еквиваленти се състоят от налични суми, безсрочни депозити в банки.

2.11. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции или опции, се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, окито дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

2.12. ЗАЕМНИ СРЕДСТВА

Заемните средства първоначално се признават по справедлива стойност, нетно от извършените разходи по сделката. Впоследствие заемите се отнасят по амортизирана стойност; всяка разлика между постъпленията (нетно от разходите по сделката) и стойността на откупуване (погасяване) се признава в отчета за приходи и разходи за периода на предоставения заем по метода на ефективната лихва.

Дивидентите по привилегирани акции се признават в отчета за приходи и разходи като разходи за лихви.

Справедливата стойност на пасивната част на конвертируема облигация се определя с използването на пазарния лихвен процент за еквивалентна неконвертируема облигация. Тази сума се записва като пасив и се отнася на базата на амортизирана цена до изтичането на срока на конверсия или падежа на облигациите. Останалата част от постъпленията се разпределя към опцията за конвертиране. Тя се признава и включва в собствения капитал на акционерите, нетно от ефектите на данъка върху печалбата.

Заемните средства се класифицират като текущи пасиви, освен ако дружеството няма безусловното право да отложи погасяването на пасива за поне 12 месеца от датата на баланса.

2.13. ДОХОДИ НА ПЕРСОНАЛА

Доходи на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Краткосрочните доходи са онези, които стават напълно изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труда за тях.

Доходи след напускане са онези, доходи, които са платими след приключване на трудовото правоотношение.

Чл. 222, ал. 3 от Кодекса на труда задължава работодателя да изплаща еднократни обезщетения при пенсионирането на наетите лица в размер на brutните им трудови възнаграждения за срок от 2 месеца, а ако лицето е работило при същия работодател през

последните 10 години от трудовия си стаж – обезщетението е в размер на brutното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца. В съответствие с изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица, дружеството третира това задължение като дългосрочно задължение за изплащане на твърди доходи при напускане, като определя размера му чрез прилагане на актюерския метод на оценка, наречен “Кредитен метод на прогнозираните единици”. В БПИ АДСИЦ има назначено само едно лице на трудов договор, чиято възраст към момента на съставяне на отчета не предполага пенсионирането му в дружеството и съответно отчитане на такива задължения.

2.14. ПРОВИЗИИ

Провизиите за възстановяване на околната среда, разходите за реструктуриране и съдебните искове се признават когато:

Дружеството има настоящо правно или конструктивно задължение, произтичащо от минали събития;

- вероятността да се наложи изтичане на ресурси за погасяване на задължението е по-голяма, отколкото да не се наложи;

И сумата може да се оцени достоверно (надеждно).

Провизиите за реструктуриране се състоят от суми за санкции поради прекратяване на лизинг и суми за изплащане на окончателни обезщетения при съкращаване на служителите. За бъдещи оперативни загуби провизии не се признават.

2.15. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ

Приходите се формират единствено и само от банкова лихва към момента.

2.16. РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИ

Разпределението на дивиденди към акционерите на дружеството се признава като пасив във финансовите отчети в периода, в който дивидентите бъдат одобрени от акционерите на Компанията. Дружеството е задължено да разпределя не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ.

2.17. ОТЧИТАНЕ ПО СЕКТОРИ

Бизнес сектор е група активи и операции, ангажирани в доставката на продукти или услуги, подложени на рискове и възвръщаемост, различни от тези на другите бизнес сектори.

Географският сектор е ангажиран в доставката на стоки или услуги в рамките на конкретна икономическа среда, в която са подложени на рискове и възвръщаемост, различни от тези на другите компоненти, функциониращи в други икономически среди.

2.18. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

(1) Фактори, определящи финансовия риск

(а) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се

присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността на дружеството.

- риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите е поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).
- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Пазарът на недвижими имоти в България се развива много динамично през последните няколко години, като цените отбелязват силно покачване. Тази тенденция може да се промени и покачването на цените да се забави, да спре или дори цените да започнат да спадат. Дружеството е изложено на този риск от момента в който извърши разходи за построяване на недвижими имоти до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като, извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.
- Риск от промяна на други цени свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти“ – недвижимите имоти. Това е така защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. За да избегне подобен риск Дружеството ще се стреми да го прехвърля върху изпълнителя на строителните работи като договаря твърди цени за строителството, които не се влияят от цената на отделните суровини и материали. Когато това не е възможно, Дружеството може да прибегне до хеджиране на бъдещите парични потоци произтичащи от договори за строителство, чрез използването на съответните деривативни или други финансови инструменти.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира

постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това може да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици. Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на подобни плащания. Когато авансови плащания се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради) Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение.

(г) Ликвиден риск

Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

(2) Счетоводно отчитане на деривативни финансови инструменти и хеджинг

Дружеството ще прилага специално счетоводно отчитане на хеджинга ако са налице всички от изброените по-долу условия:

- При възникване на хеджинга съществува официална документация за хеджинговото взаимоотношение и цел и стратегия за управлението на риска на Дружеството. Документацията ще включва идентификация на хеджиращия инструмент, свързания хеджиран обект или сделка, естеството на хеджиращия риск и по какъв начин ще се оценява ефективността на хеджиращия инструмент.
- Хеджингът се очаква да бъде високо-ефективен за постигане на елиминиране на промените в справедливата стойност или паричните потоци, които могат да се отдадат на хеджиращия риск, последователно с първоначално документираната стратегия за управление на риска и конкретното хеджирано взаимоотношение.
- За хеджиране на парични потоци, дадена прогнозирана сделка, която е предмет на хеджинга, трябва да бъде вероятна и да представлява експозиция спрямо ценови риск, който може да доведе до промяна в паричните потоци, която ще се отрази върху отчетената печалба.
- Ефективността на хеджинга може да бъде надеждно измерена (оценена).
- Хеджингът е преценен и определен като в действителност ефективен през финансовия отчетен период.

Дружеството ще изготвя съответната документация с възникването на определени рискове, които могат да бъдат хеджирани и при наличието на достатъчно данни за преценка на потенциалната ефективност на хеджинга.

(а) Хеджиране на справедлива стойност

Дружеството може да прилага хеджиране като използва деривативни или други финансови инструменти за компенсиране на промените в справедливата стойност на даден признат актив или пасив, или на идентифицирана част от такъв актив или пасив, която се отнася към конкретен риск и ще се отрази върху отчетената печалба.

(б) Хеджиране на нетна инвестиция

Дружеството може да прилага хеджиране като използва деривативни или други финансови инструменти за компенсиране на променливостта на парични потоци, които се отнасят за конкретен риск свързан с даден признат актив или пасив (като например пълните или част от бъдещите плащания по лихви на дълг с променлив лихвен процент) или прогнозирана сделка (като например очаквана покупка или продажба), който ще се отрази върху отчетената печалба или загуба.

(в) Хеджиране на нетна инвестиция в предприятие в чужбина

Дружеството не възнамерява да придобива предприятия в чужбина. Поради тази причина вероятно няма да прилага хеджиране на нетната стойност на инвестиции в предприятия в чужбина.

(г) Деривативи, които не отговарят на критериите за счетоводно отчитане на хеджинг

Някои деривативни инструменти не отговарят на критериите за счетоводно отчитане на хеджинг. Промените в справедливата стойност на всички такива деривативни инструменти се признават незабавно в отчета за приходи и разходи.

(3) Оценяване на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансови инструменти, търгувани на активни пазари (като публично търгувани деривативи, и ценни книжа за търговия и продажба) се базира на котираните пазарни цени на датата на балансовия отчет.

Котираната пазарна цена, използвана за финансовите активи на Дружеството, е текущата офертна цена за покупка; съответно котираната пазарна цена за финансовите пасиви е текущата офертна цена за продажба.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активен пазар (например извънборсово (over-the-counter) търгуваните деривативи), се определя чрез използване на техники за оценяване. Дружеството използва различни методи и предположения, базирани на съществуващите пазарни условия на всяка дата на съставяне на баланс.

Котираните пазарни цени или дилърски оферти за подобни инструменти се използват за дългосрочен дълг. За определяне на справедливата стойност на останалите финансови инструменти се използват други техники, като оценка на дисконтираните парични потоци. Справедливата стойност на лихвените суапи се изчислява като настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Справедливата стойност на форуърдни валутни договори се определя с използване на форуърдните валутни пазарни курсове на датата на баланса.

Номиналната стойност на търговските вземания и задължения, намалена с оценените кредитни корекции, се приема за тяхна приблизителна справедлива стойност. Справедливата стойност на финансовите пасиви за целите на оповестяването се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите договорни парични потоци по текущия пазарен лихвен процент, приложим от Дружеството за подобни финансови инструменти.

2.19. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Към 31 декември 2008 година дружеството няма условни пасиви (задължения) и условни активи (вземания), произтичащи от неприключили съдебни спорове.

Към 31 декември 2008 година дружеството не е гарант пред трети лица за отпуснати от тях заеми на други предприятия.

2.20. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

Свързано лице – лицата се считат за свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на финансови решения относно текущата дейност.

През 2008 година, БПИ АДСИЦ е сключило договор с обслужващото дружество Предела Инвест ЕООД за управление и експертно обслужване на инвестиционни имоти.

Възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се състои от:

- твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати и 10 минимални месечни работни заплати за изпълнителния член.

3. ПРИЛОЖЕНИЯ:

3.1. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

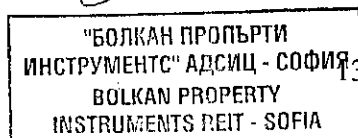
30 септември 2008 год.

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

Земите ще се преоценят към 30.12.2008 година. Оценките се направени на базата на свободна пазарна стойност. Разликата се отнася в Преоценъчни резерви. Корекции в счетоводните регистри не са извършени, тъй като строителството не е приключило напълно.

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптимал Оудит“ АД

Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор



3.2. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ/НЕЗАВЪРШЕНО ПРОИЗВОДСТВО

	2008	2007
Незавършено производство		
В т.ч. СМР		
В т.ч. Разходи по продажби		
В т.ч. Разходи по управление		

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптимума Одит“ АД

Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор

3.4. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	2008	2007
Търговски вземания		
Доставчици по аванси		
Клиенти	13	
Данъци за възстановяване		
Други		
	13	

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптимума Одит“ АД

Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор

3.5. КАПИТАЛ

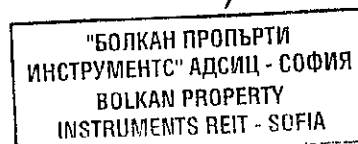
През 2008 година Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ е увеличило капитала с емитиране на нови 15000 акции. Така общият брой акции съставляващи капитала на дружеството е 65000 акции.

3.6. ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

Заеми	2008	2007
Дългосрочни		
Банкови заеми		
В това число обезпечени заеми		

Съставител:
Дафин Средков
Изп. Директор „Оптимума Одит“ АД

Ръководител:
Владимир Върбанов
Изпълнителен Директор



3.7. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2008	2007
Клиенти по аванси	8	
Доставчици		
Други	8	4
	8	4

Съставител:
 Дафин Средков
 Изп. Директор „Оптимал Одит“ АД

Ръководител:
 Владимир Върбанов
 Изпълнителен Директор

3.8. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

		2008	2007
1	Строително-монтажни работи		
2	Инвеститорски контрол		
3	Консултантски услуги		
4	Търговски разходи		
5	Други разходи за външни услуги	82	2
		82	2

Съставител:
 Дафин Средков
 Изп. Директор „Оптимал Одит“ АД

Ръководител:
 Владимир Върбанов
 Изпълнителен Директор



София, 2008 година

