

*Междинен доклад за дейността  
на "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ  
за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г.*

*31 декември 2011 г.*

## ***I. Развитие на дейността и състояние на дружеството***

### ***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.

"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.

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

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

**Веселин Стойчев Чипев**

**Женя Христова Атанасова**

**Мариана Петрова Къосева**

Съветът на директорите не е упълномощил *прокурис*т или друг търговски управител.

"Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ се представлява само заедно от *Изпълнителният директор* Веселин Стойчев Чипев и от *Председателят на Съвета на директорите* Мариана Петрова Къосева

***II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.***

### **Първо тримесечие на 2011 г.**

На 7 март 2011 г., „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ получи разрешение за ползване за жилищна част на сграда, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 49.

На 22 март 2011 г., Дружеството учреди право на ползване върху сграда, находяща се в гр. Пловдив, ул. „Цанко Дюсепанов“ № 63, срещу задължение в срока на ползване на сградата ползвателя да изготви и одобри необходимите строителни книжа, да извърши необходимите подобрения, строителни и ремонтни работи, преустройства и реконструкции на сградата и да я въведе в експлоатация като офис сграда и я върне при изтичане срока на правото на ползване с всички извършени подобрения, както и за плаща уговорената между страните лихва.

### Второ тримесечие на 2011 г.

Не са настъпвали важни събития, свързани с дейността на Дружеството.

Приходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ към 30.06. 2011 г., са формирани основно от отдадени под наем недвижими имоти и възлизат на 238 хил. лв.

### Трето тримесечие на 2011 г.

Не са настъпвали важни събития, свързани с дейността на Дружеството. Приходите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ са формирани основно от отдадените под наем недвижими имоти и към 30.09.2011 г. възлизат на 371 хил. лв.

### Четвърто тримесечие на 2011 г.

На 28 ноември 2011 г., Съвета на директорите на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ прие решение за прекратяване на договор за учредяване вещно право на ползване върху недвижим имот в гр. Пловдив, ул. „Цанко Дюстабанов“ № 63, собственост на дружеството и на 1 декември 2011 г. Сключи споразумение за прекратяване на договора за учредяване на право на ползване.

На 13 декември 2011 г. при условията на спадащ кворум се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

- Годишния финансов отчет за 2010 г.; Доклада на регистрирания одитор за проверка на ГФО за 2010 г.; Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2010 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 2011 г.
- Промени в Съвета на директорите на Дружеството: освобождаване от длъжност на Светослав Иванов, Стефан Палалезов и Румен Василев и избор за нови членове на СД с мандат 5 г. на Веселин Стойчев Чипев, Желя Христова Атанасова, Мариана Петрова Къосева.
- Промени в Одитния комитет на дружеството – членове на Одитния комитет са членовете на Съвета на директорите
- Промяна на седалището и адреса на управление на Дружеството: от гр. София, ул. „Вискяр планина“ № 2 на гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев“ № 49, ет. 2 , офис ССС.
- Промени в Устава

По решение на СД от декември 2011 г., Дружеството ще се представлява само заедно от Изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев и от Председателя на Съвета на директорите Мариана Петрова Къосева

Промените в Съвета на директорите, представителството на дружеството са вписани в Търговския регистър на 19 декември 2011 г., а промените в седалището и адреса на управление и Устава са вписани на 14 януари 2011 г.

Дружеството сключи и договор за продажба на недвижим имот - Поземлен имот с начин на трайно ползване – нива с площ от 3.599 дка /три декара и петстотин деветдесет и девет квадратни метра/, трета категория, находящ се в землището на село Тополи, с ЕКАТТЕ 72709, община Варна, област Варна, местност “Козаджи” за цена от 120 734 лева.

„Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ през декември 2011 г. сключи предвалителен договор за продажба на: Урегулиран поземлен имот IV (четвърти) в квартал 738а (седемстотин тридесет и осем „а“), по плана на гр. София, Район "Оборище", ГГЦ зона Г-13 (тринадесет) юг, целият с площ около 1000.00 (хиляда) кв.м, находящ се в град София, бул. "Дондуков" ъгъла с ул. "Знаме" и Апартамент, находящ се в Представителна сграда с офиси, апартаменти и КОО "Оазис", построена в ПИ с идентификатор 51500.505.388 /петдесет и една хиляди и петстотин, точка, петстотин и пет, точка, триста осемдесет и осем/ по кадастралната карта на гр. Несебър, община Несебър, област Бургас за цена общо от 2 300 000 лева, която ще бъде платена разсрочено. Окончателният договор във формата на нотариален акт да бъде сключен в деня на плащане на последната вноска от цената.

На 28 декември 2011 г., Дружеството е придобило право на собственост върху следните недвижими имоти: Поземлен имот с начин на трайно ползване - нива с площ от 34, 007 дка /тридесет и четири декара и седем квадратни метра/, четвърта категория, находящ се в землището на град Костинброд, ЕКАТТЕ 38978, община Костинброд, област София, местност „Полето“, представляващ имот № 037054; Поземлен имот с начин на трайно ползване - нива с площ от 41, 221 дка /четиридесет и един декара и двеста двадесет и един квадратни метра/, четвърта категория, находящ се в землището на град Костинброд, ЕКАТТЕ 38978, община Костинброд, област София, местност „Полето“, представляващ имот № 037042; Поземлен имот с начин на трайно ползване – нива с площ от 41, 241 дка /четиридесет и един декара и двеста четиридесет и един квадратни метра/, четвърта категория, находящ се в землището на град Костинброд, ЕКАТТЕ 38978, община Костинброд, област София, местност „Полето“, представляващ имот № 037033 за цена от 4 515 000 лева.

#### Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ е 20 930 000 лева, разпределен в 20 930 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на дружеството са в размер на 28 082 хил. лв., а текущите 4 728 хил. лв. Собственият капитал е 20 813 хил. лв. Текущите пасиви възлизат на 2 464 хил. лв., а нетекущите на 9 533 хил. лв. Финансовият резултат към 31.12.2011 г. е загуба в размер на 2819 хил. лв.

#### Основни рискове и несигурности, пред които е изправено „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

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 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 завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*

### **III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.**

През разглеждания период “Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ не е сключвало големи покупки, продажби и други подобни сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:



.....  
/Веселин Чипев/

.....  
/Мариана Кьосева/