

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА  
ПЪРВО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 ГОДИНА**

**на**

**„БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС“ АДСИЦ**

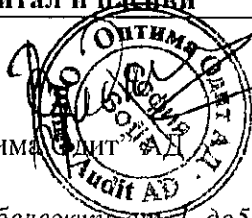
**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

27 април 2009 година, гр. София

**СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС**  
към 31 март 2009 година

(Всички суми са в хил. лева)	Прил. №	2009 г.	2008 г.
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти		500	500
		500	500
<b>Текущи активи</b>			
Краткосрочни вземания и предплатени р-ди	3.1	15	13
Парични средства и еквиваленти		24	25
		39	38
<b>Общо активи</b>		539	538
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Капитал и резерви</b>	3.2		
Основен капитал		650	650
Неразпределена печалба/(загуба)		(120)	(120)
Текуща печалба/(загуба)		5	
		535	530
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Гаранция на членовете на СД		4	2
		4	2
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни задължения	3.3		6
			6
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		539	538

Съставител:  
Дафин Средков  
Изп. Директор „Оптима Аудит“



Ръководител:  
Владимир Върбанов  
Изпълнителен Директор

*Пояснителните бележки от 1 до 5 са неразделна част от този финансов отчет.*

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

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

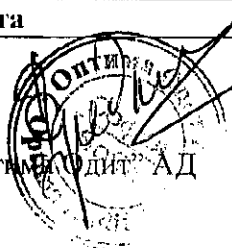
31 март 2009 г.

(Всички суми са в хил. лева)	Прил.	2009 г.	2008 г.
Приходи от продажби		0	0
Себестойност на продажбите		0	0
<b>Брутна Печалба</b>		0	0
Административни разходи	3.4		42
Разходи за външни услуги	3.5	8	82
		8	124
<b>Печалба от дейността</b>			
Финансови приходи и разходи – (нето)	3.6	13	14
		13	14
<b>Печалба преди данъци</b>		5	(120)
Разходи за данъци		0	
<b>Печалба за годината</b>		5	

Съставител:

Дафин Средков

Изп. Директор „Оптималити“ АД



Ръководител:

Владимир Върбанов  
Изпълнителен Директор

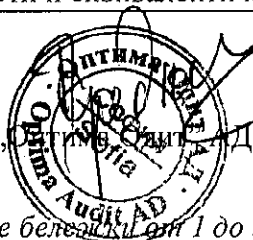


*Пояснителните бележки от 1 до 5 са неразделна част от този финансов отчет.*

**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК**  
за годината, завършваща на 31 март 2009 г.

(Всички суми са в хил. лева)	2009 г.	2008 г.
<b>Парични потоци от основна дейност</b>		
Парични постъпления от продажби	15	
Парични плащания на доставчици	16	74
Парични плащания на персонала		43
Други парични плащания за основна дейност, нето		1
<i>Нетни парични наличности от основната дейност</i>	1	118
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на инвестиционни имоти		500
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности</i>		500
<b>Парични потоци от финансови дейности</b>		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		150
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>		150
Нетно увеличение/ (намаление) на паричните наличности и еквиваленти		-468
Парични наличности и еквиваленти към началото на периода	25	493
Парични наличности и еквиваленти към края на периода	24	25

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



Ръководител:  
Владимир Върбанов  
Изпълнителен Директор

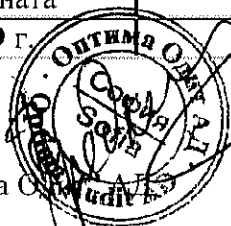
Пояснителните бележки от 1 до 5. са неразделна част от този финансов отчет.

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

**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за годината, завършваща на 31 март 2009 г.

(Всички суми са в хил. лева)	Основен капитал	Други резерви	Неразп. печалба	Общо
Салдо на 1 януари 2008 г.	500			500
Печалба/загуба за годината			(120)	
Салдо на 31 декември 2008 г.	650		(120)	530
Салдо на 1 януари 2009 г.	650		(120)	(120)
Печалба/загуба за годината			5	5
Салдо на 31 март 2009 г.	650		(115)	535

Съставител:  
Дафин Средков  
Изп. Директор „Оптимал Сидив“



Ръководител:  
Владимир Върбанов  
Изпълнителен Директор

*Пояснителните бележки от 1 до 5. са неразделна част от този финансов отчет.*

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**  
**Към 31 март 2009 година**

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

**1. РЕЗЮМЕ НА ДЕЙНОСТТА**

„Болкан Пропърти Инструментс“ АДСИЦ (Дружеството) е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна дейност през месец юли 2007 г. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Христо Ботев” № 10.

Върху дружеството не се упражнява контрол от страна на акционери по смисъла на ЗППЦК. Акционерите притежаващи пряко и непряко над 5 % от гласовете в Общото събрание на "Болкан Пропърти Инструментс " АДСИЦ, към 31.12.2008г., са:

Акционер	Брой притежавани акции	%от гласовете в общото събрание	Начин на притежание
„Невел – П“ ЕООД	35 000	53,85	Пряко
„Визико - АЕ" ООД	30 000	46,15	Пряко

Предметът 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.

Дружеството е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- Владимир Любомиров Върбанов
- Вълко Любенов Стоилов
- Силвия Цветанова Пенева

Към 31 март 2008 г. в дружеството има назначен на трудов договор само Директор връзки с инвеститорите.

През отчетния период Дружеството продължава да отдава придобитото 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
- Студио за персонал мъже със застроена площ от 46.02 кв.м
- Студио за 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 АД СИЦ (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 и през 2007 година.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на някои важни приблизителни счетоводни оценки.

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

### **2.2. СРАВНИТЕЛНИ ДАННИ**

Дружеството изготвя финансов отчет по Международните стандарти за финансово отчетване (МСФО) за първа година през 2008 година. С цел да се получи съпоставимост с предходната 2007 година, ръководството на дружеството е преизчислило стойността на активите, пасивите и финансовите резултати за 2007 година, съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчетване и ги е представило в настоящия финансов отчет като сравнителни данни.

### **2.3. 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. Цените, по които дружеството със специална инвестиционна цел придобива недвижими имоти или вземания, не могат да бъдат значително по-високи, а цените, по които ги продава - значително по-ниски от направената оценка, освен при изключителни обстоятелства.

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. Към 31.12.2008 г. дружеството не е придобило машини, съоръжения, стопански инвентар и транспортни средства на които да начислява амортизация.

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.

Към 31.03.2009 г. дружеството няма налични такива активи, на които да се коригира стойността.

#### **2.4. 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 възстановима 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).

През отчетния период дружеството е закупило инвестиционен имот. Извършената преди покупката оценка е по-висока от цената на придобиване.

#### **2.5. ТЪРГОВСКИ (ДЕБИТОРСКИ) ВЗЕМАНИЯ**

Дружеството има сключени договори с клиенти към 31.03.2009г. за отдаване под наем на придобитите собствени недвижими имоти. Договорите са сключени посредством обслужващото дружество, съгласно чл. 18 от Закона за дружества със специална инвестиционна цел.

Търговските вземания първоначално се признават по справедлива стойност, а впоследствие се оценяват по амортизирана цена, изчислена по метода на ефективната лихва, намалена с провизията за обезценка. Провизията за обезценка на търговски вземания се създава, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните срокове за вземанията. Сумата на провизията е разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност на предполагаемите бъдещи парични потоци, дисконтирани с ефективния лихвен процент. Сумата на провизията се признава в отчета за приходи и разходи.

#### **2.6. 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 и безсрочни депозити в банки.

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

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

През 2008 г. е регистрирано задължителното увеличение на капитала съгласно устава на "Болкан Пропърти Инструменте" АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000.00 лева чрез издаване на 15 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална



стойност 10 лева. Акциите са записани и платени по тяхната номинална стойност.

През първото тримесечие на 2009г. няма намаление и/или увеличение на капитала на Дружеството.

## **2.8. 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.

## **2.9. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИ**

Приходите се признават както следва:

### **(1) Продажба на услуги**

Продажбата на услуги се признава в отчетния период, в който са оказани услугите, в зависимост от степента на завършеност на конкретната сделка, оценена на базата на действително извършените услуги като част от общия обем на услугите, които трябва да бъдат извършени.

### **(2) Приходи от лихви**

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база с използване метода на ефективната лихва.

## **2.10. 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.

## **2.11. 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. 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 понижаване на цените на недвижимите имоти. Пазарът на недвижими имоти в България се развива много динамично през последните няколко години, като цените отбелязваха силно покачване. Тази тенденция се промени и цените на някои видове имоти рязко се понижиха. Дружеството е изложено на този риск от момента в който извърши разходи за закупуване на недвижими имоти до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за придобиването 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. 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 недвижими имоти. 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. 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.

*(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.

## 2.12. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА СЪГЛАСНО МСС 24

Приходи/ разходи от сделки със свързани лица	2009		2008	
	Разходи	Приходи	Разходи	Приходи
Предела Инвест ЕООД Обслужващо дружество			3	
Оптима Одит АД Счетоводно обслужване	5		15	
Пирин Резиденс ООД Договор за наем		6		6
Арте Хотели и Резиденции ЕООД Договор за наем		7		7
<b>Покупка на петекущи активи</b>				
Пирин Сървис ЕООД Покупка на инвестиционен имот			500	

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

## 3. ПРИЛОЖЕНИЯ:

### 3.1. КРАТКОСРОЧНИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

	2009	2008
Клиенти, в т.ч.:	6	6
- наеми от Пирин Резиденс	7	7
- наеми от Арте Хотели и Резиденции		
	13	13

### 3.2. КАПИТАЛ

През 2008 година Болкан Пропърти Инструменте АДСИЦ е увеличило капитала с емитиране на нови 15000 акции. Акциите са записани и закупени изцяло от „Визико – АЕ” ООД. Така общият брой акции съставляващи капитала на дружеството е 65000 акции.

### 3.3. КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	2009	2008
Други в т.ч.:		
- задължения за осигуровки	0	6
	0	1

#### 3.4. АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ

		2009	2008
1	Разходи за заплати		35
2	Разходи за осигуровки		7
			42

#### 3.5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

		2009	2008
1	Наеми		39
2	Счетоводни услуги	5	15
3	Нотариални такси		6
4	Консултантски услуги		8
5	Други разходи за външни услуги	3	13
		8	81

#### 3.6 ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / РАЗХОДИ

		2009	2008
1	Приходи от наем на инвестиционен имот	13	13
2	Приходи от лихви		1
		13	14

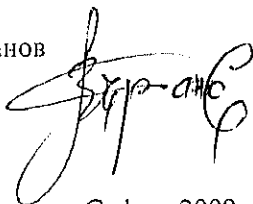
#### 4. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпил между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.03.2009 г.

#### 5. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на „Болкан Пропърти Инструментс“ АД СИЦ и са подписани от негово име от:

Владимир Любомиров Върбанов  
Изпълнителен директор  
27.04.2009 г.



София, 2009 година

<p>"БОЛКАН ПРОПЪРТИ ИНСТРУМЕНТС" АД СИЦ - СОФИЯ BOLKAN PROPERTY INSTRUMENTS REIT - SOFIA</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------