



Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

31 декември 2010 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ

Годишен доклад за дейността

2010 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2010 г. представя коментар и анализ на финансовите отчети, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100 н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и изискванията по Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2), като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на Дружеството оповестява и потвърждава, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31 декември 2010 г.;
- предприети са мерки, в случаите на необходимост, за предотвратяване и откриване на измами и грешки; не са констатирани такива, свързани с неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на Дружеството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски Окръжен съд с решение от 27 декември 2007 г. по ф.д.№ 6508/2007 г., ЕИК: 175161352 и е пререгистрирано в търговския регистър на 21 март 2008 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма регистрирани клонове в страната и в чужбина.

Първоначалното наименование на Дружеството е Хюндай Пропъртис АДСИЦ, което се променя съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите от 30 септември 2007 г.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от Комисията за финансов надзор с решение № 359-ДСИЦ от 28 февруари 2007 г.

С решение № 732-ПА от 06 юни 2007 г. на Комисията за финансов надзор Хюндай Пропъртис АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл.30, ал.1, т.3 от ЗКФН.

Обслужващо дружество на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е Холдинг Варна АД, а банка депозитар – Обединена Българска Банка АД.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2010 г. капиталът на Дружеството възлиза на 5 332 690 лв., разпределен в 5 332 690 броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Акционери на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ към 31 декември 2010 г. са само юридически лица.

Структурата на акционерите на Дружеството може да бъде представена по следния начин:

	31 декември 2010		31 декември 2009	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Гама Финанс ЕООД	2 289 975	42.94	2 339 679	43.87
Холдинг Варна АД	613 017	11.50	684 664	12.84
ЦКБ Груп ЕАД	-	-	396 228	7.43
ЦКБ АД	438 927	8.23	349 310	6.55
УПФ Съгласие	372 378	6.98	-	-
УПФ ЦКБ - Сила	372 684	6.99	-	-
Други юридически лица	1 245 709	23.36	1 562 809	29.31
	5 332 690	100	5 332 690	100

Състав на органите на управление

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, Дружеството има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от трима членове:

- Людмила Николова Даскалова;
- Стен Иванов Лазаров;
- Илина Николаева Божкова

Дружеството се представлява и управлява от Изпълнителния директор Людмила Николова Даскалова и Председателя на Съвета на директорите Стен Иванов Лазаров само заедно.

Финансови резултати

Финансовият резултат от дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за 2010 г. е печалба в размер на 6 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2010 г. е 45 815 хил. лв., докато към 31 декември 2009 г. същите са 30 841 хил. лв. Изменението е основно за сметка на

увеличението на нетекущите активи, стойността на които към края на годината е 38 019 хил. лв. Паричните средства към 31 декември 2010 г. са 5 хил. лв.

Текущите пасиви към 31 декември 2010 г. са в размер на 3 253 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството в края на годината е на стойност 25 603 хил. лв., който формира балансова стойност 4,80 лв. на една акция. В структурно отношение собственият капитал се състои от акционерен капитал в размер на 5 333 хил. лв., резерви – 20 264 хил. лв. и неразпределена печалба – 6 хил. лв.

Важни събития за 2010 г.

Решения на Общо събрание на акционерите

На 25 юни 2010 г. в гр. Варна, К.К. Св. Св. Константин и Елена, х-л Азалия, Конферентна зала се проведе Редовно Годишно Общо събрание на акционерите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ от 13.30 часа. В съответствие с чл. 227 от Търговския закон и публикуваната в Търговския регистър покана събранието се провежда редовно при условията на необходимия кворум. С единодушно съгласие са приети всички проекто решения по отправените точки в дневния ред. За регистриран одитор е приет Грант Торнтон ООД, гр. София, Рег. № 032.

Общото събрание на акционерите взема решение Дружеството да разпредели брутен дивидент от 0.1192047072 лева на една акция. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ разпределя своя финансов резултат, преобразувайки го съгласно регламентите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Към 31 декември 2010 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е изплатило начислените за 2008 г. и 2009 г. дивиденди на акционерите.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента ще се извърши със съдействието на Централен депозитар.

Съгласно НП № Р-10-309/14 октомври 2010 г. на председателя на Комисията за финансов надзор, на Дружеството е наложено административно наказание – имуществена санкция в размер на 10 хил. лв., за нарушение на чл. 10, ал. 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за неизплатен акционерен дивидент за 2008 г. към 31 декември 2009 г. Дружеството е обжалвало издаденото наказателно постановление, образувано е дело, съдебното заседание, което е насрочено за 29 март 2011 г.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар АД като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание на акционерите, т.е. на 09 юли 2010 г.

За проведеното общо събрание на акционерите, както и за резултатите от него, са своевременно уведомени Комисия за финансов надзор, Централен Депозитар АД и обществеността. Всички необходими материали са внесени за вписване в Търговския регистър.

Промени в капитала

През 2010 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е правило промени в капитала си.

Сключени договори и поети ангажименти

На 04 март 2010 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, чрез обслужващото дружество Холдинг Варна АД, подписва допълнително споразумение с Миранда 2003 ЕООД към Договор за наем на недвижим имот от 08 декември 2009 г. Съгласно подписаното споразумение, дружествата договарят срокът, за който се отдава под наем поземлен имот с обща площ от 12 907 кв.м., находящ се в с. Равда, община Несебър за спортно – развлекателни цели да се промени от 9 (девет) години на 1 (една) година. . В допълнение страните договарят наемна цена в размер на 58 хил. лв. Остатъчната сума Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ възстановява на 04 март 2010 г. на Миранда 2003 ЕООД.

На 30 декември 2010 г., Дружеството е сключило със Зърнени храни България АД предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж за построяване на апартаментен хотел в гр. Балчик, състоящ се от 2 телата с обща РЗП – 21 168,42 кв.м. застроена площ върху 11 201 кв.м. дворно място, а именно:

- тяло №1 от апартаментен хотел, със застроена площ от 2 815,30 кв. м и разгърната застроена площ от 9 542.02 кв. м, с обща площ, включваща и подземните застроени площи, от 12 954,57 кв. м.

- тяло №2 от апартаментен хотел, със застроена площ от 1 939,60 кв. м и разгърната застроена площ от 3 900,05 кв. м, с обща площ, включваща и подземните застроени площи, от 8 213,85 кв. м.

Цената на правото на строеж, съгласно сключения предварителен договор е 17 993 хил. лв. Дружеството е заплатило аванс в размер на 15 418 хил. лв. в деня на подписване на предварителния договор – 30 декември 2010 г. Остатъкът дължимата сума е платима при сключване на окончателен договор в срок до 30 май 2011 г.

На 30 декември 2010 г. Дружеството е сключило договор с Централна кооперативна банка АД за банков инвестиционен кредит при следните параметри:

- Кредитор – Централна кооперативна банка АД;
- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката.
- Размер на кредита – 7 955 хил. евро;
- Срок на кредита – 120 месеца, включително 18 месеца гратисен период за главницата;
- Погасителен план – тримесечен, считано от 07.2012 г. за главницата и месечно за лихвата;
- Валута, в която се извършват плащанията - евро.
- Обезпечения по кредита:
 - първа по ред договорна ипотека върху закупеното със средства от кредита право на строеж върху УПИ XXI – 115 в кв. 317 по ПУП ПРЗ на гр. Балчик, целият с площ 14 001 кв. м., за построяване на Апартаментен хотел за обществено и делово обслужване – ЗП 5 509 кв. м., ПЗП 16 536,62 кв. м. и РЗП 26 888. кв. м.,

съгласно разрешение за строеж № 212/19 декември 2009 г. на Община Бургас. Правото на строеж е индивидуализирано съгласно предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж от 30 декември 2010 г. със Зърнени храни България АД;

– първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 61056.100.434, с площ 12 907 кв. м., с начин на трайно предназначение на територията - урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. Имотът е собственост на Дружеството, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството се задължава да застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката.

Рискове

По - значими финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Паричните средства на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са в български лева. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2010 г. Дружеството е страна по банков инвестиционен кредит с лихвен процент валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката. Договорът за банков кредит е сключен на 30 декември 2010 г. и измененията на лихвения процент по кредита нямат проявление върху текущия финансов резултат на Дружеството.

Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Отчета за финансовото състояние.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите си и на други контрагенти към него, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на

клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите на изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Към 31 декември 2010 г. няма тенденции, обстоятелства или рискове, които да дават основание за това, че се очаква повишаване или намаляване на ликвидността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

Важни научни изследвания и разработки

През финансовата 2010 г. няма извършени научни изследвания и разработки в Дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството

Инвестиционната политика на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е разработена в регистрационния документ.

Като обобщение, през следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

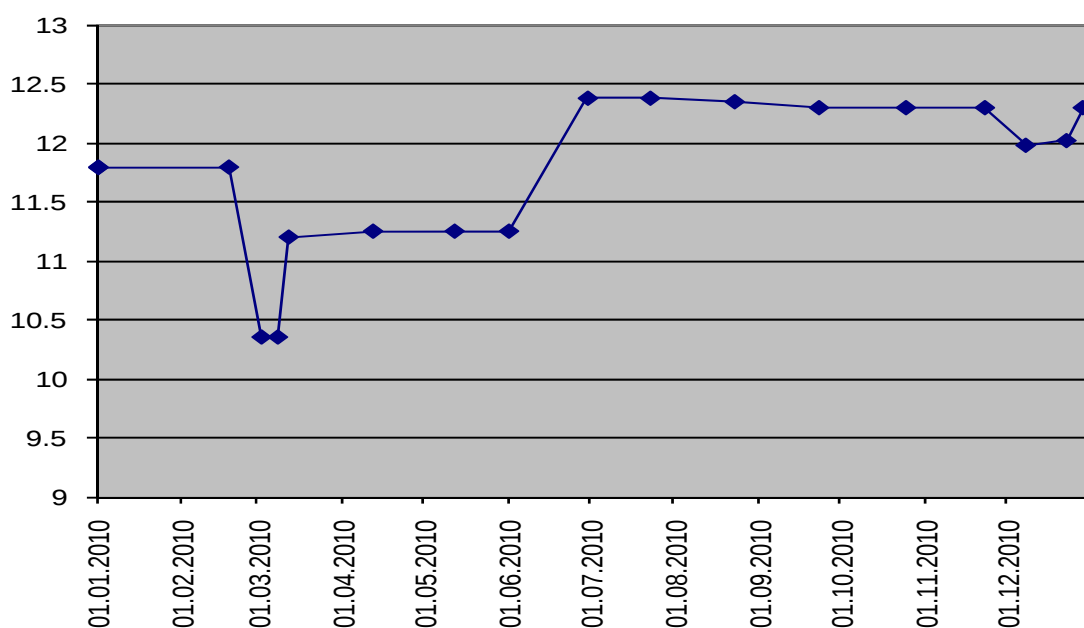
- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;
- диверсифициране на инвестиционния портфейл в недвижими имоти с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството предвижда да инвестира средства в недвижими имоти, с цел получаване на текущи доходи от договори за наем, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход. За постигане на основната цел Дружеството може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен и валутен риск.

Инвестиционната програма на Дружеството за следващите две години е ориентирана към покупка на инвестиционни имоти, носещи доходност между 10 % и 15 % на годишна база.

Промени в цената на акциите на Дружеството

Акциите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса на 22 юни 2007 г. Емисията, пусната в обръщение на регулирания пазар, е в размер на 5 332 690 броя обикновени, поименни акции. През периода са прехвърлени общо 434 205 броя акции. Минималната цена на акциите на Дружеството през периода е 10.35 лв. за акция, а максималната 12.38 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 29 декември 2010 г. на цена 12.30 лв. за акция.



Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Разработена е програма за корпоративно управление на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, която е приета с решение на Съвета на директорите от 1 ноември 2007 г. и е в пълно съответствие с Кодекса за корпоративно управление на Българска Фондова Борса - София АД и международно признатите и прилагани принципи за добро корпоративно управление.

Права на акционерите

Акционерите имат възможност да участват в работата на Общото събрание лично или чрез пълномощници. В съответствие с изискванията на Търговския закон и ЗППЦК е публикувана покана с дневния ред и предложенията за решения за редовното Общо събрание на акционерите. Материалите за Общото събрание са на разположение на акционерите в офиса на Дружеството при спазване на предвидените в закона срокове.

Основното право на акционерите е правото на получаване на дивидент. Съгласно ЗДСИЦ, дружествата със специална инвестиционна цел разпределят дивидент не по малко от 90 % от печалбата на Дружеството. Към 31 декември 2010 г. Болкан енд Сий

Пропъртис АДСИЦ не е изплатило начислените за 2008 г. и 2009 г. дивиденди на акционерите.

Разкриване на регулирана информация

През 2010 г. Дружеството разкрива регулирана информация чрез e-Register и Инвестор БГ.

Управителни органи

В своята работа членовете на Съвета на директорите се отнасят с грижата на добър стопанин, като не допускат конфликт на интереси. При обсъждане на сделки, членовете на Съвета на директорите декларират личния си интерес, при наличието на такъв. Те отделят достатъчно време за участие в управлението на Дружеството.

Дейността на Съвета на директорите, както и на целия персонал на Дружеството, е съобразена с изискванията на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти. С оглед на това пред Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ стои ангажиментът да актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, Програмата за добро корпоративно управление, тъй като тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на Дружеството и за неговото бъдеще.

Допълнителна информация по Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

➤ **Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Към 31 декември 2010 г. и към 31 декември 2009 г. инвестиционните имоти включват:

- поземлен имот с обща площ от 23 300 кв.м. заедно с прилежащите новопостроени 10 (десет) жилищни сгради с общо 192 апартамента с прилежащото му обзавеждане и 73 гаража, един ресторант и три магазина, три басейна и прилежащата инфраструктура на целия ваканционен комплекс „Сънрайз клуб“, с. Равда, община Несебър;
- поземлен имот с обща площ от 12 907 кв.м., находящ се в с. Равда, община Несебър;

Балансовата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2010 г. е 22 508 хил. лв., а към 31 декември 2009 г. е 22 544 хил. лв. В нея се включват намаления от последваща оценка в размер на 36 хил. лв. за 2010 г. и 625 хил. лв. за 2009 г. Намаленията от последваща оценка се основават на доклади на независим лицензиран оценител Прива Инвест ООД притежаващ лиценз № 900300006 от 14 декември 2009 г., наети от Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ да извърши годишна преоценка на инвестиционните имоти според чл. 20, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦ.

Дружеството има сключен договор за наем, като реализираните приходи са съответно 258 хил. лв. за 2010 г. и 239 хил. лв. за 2009 г.

➤ **Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Приходи от наеми	258	239
Други приходи	19	889
Приходи от дейността	277	1 128

Болкан енд Сий Пропъртис е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. Секюритизация на недвижими имоти означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, Дружеството може да инвестира набраните средства единствено на територията на Р. България, което изключва външни пазари.

Източниците на финансиране на дейността през 2010 г. е получен банков инвестиционен кредит, а през 2009 г. са от приключило увеличение на капитала през месец март.

➤ **Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

През 2010 г. Дружеството е сключило следните по-съществени сделки:

На 30 декември 2010 г., Дружеството е сключило със Зърнени храни България АД предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж за построяване на апартаментен хотел в гр. Балчик, състоящ се от 2 телата с обща РЗП – 21 168,42 кв.м. застроена площ върху 11 201 кв.м. дворно място, а именно:

- тяло №1 от апартаментен хотел, със застроена площ от 2 815,30 кв. м и разгърната застроена площ от 9 542,02 кв. м, с обща площ, включваща и подземните застроени площи, от 12 954,57 кв. м.

- тяло №2 от апартаментен хотел, със застроена площ от 1 939,60 кв. м и разгърната застроена площ от 3 900,05 кв. м, с обща площ, включваща и подземните застроени площи, от 8 213,85 кв. м.

Цената на правото на строеж, съгласно сключения предварителен договор е 17 993 хил. лв. Дружеството е заплатило аванс в размер на 15 418 хил. лв. в деня на подписване на предварителния договор – 30 декември 2010 г. Остатъка от дължимата сума е платима при сключване на окончателен договор в срок до 30 май 2011 г.

На 30 декември 2010 г. Дружеството е сключило договор с Централна кооперативна банка АД за банков инвестиционен кредит при следните параметри:

- Кредитор – Централна кооперативна банка АД;

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката.
- Размер на кредита – 7 955 хил. евро;
- Срок на кредита – 120 месеца, включително 18 месеца гратисен период за главницата;
- Погасителен план – тримесечен, считано от 07.2012 г. за главницата и месечно за лихвата;
- Валута, в която се извършват плащанията - евро.
- Обезпечения по кредита:
 - първа по ред договорна ипотека върху закупеното със средства от кредита право на строеж върху УПИ XXI – 115 в кв. 317 по ПУП ПРЗ на гр. Балчик, целият с площ 14 001 кв. м., за построяване на Апартamentен хотел за обществено и делово обслужване – ЗП 5 509 кв. м., ПЗП 16 536,62 кв. м. и РЗП 26 888. кв. м., съгласно разрешение за строеж № 212/19 декември 2009 г. на Община Бургас. Правото на строеж е индивидуализирано съгласно предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж от 30 декември 2010 г. със Зърнени храни България АД;
 - първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 61056.100.434, с площ 12 907 кв. м., с начин на трайно предназначение на територията урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. Имотът е собственост на Дружеството, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството се задължава да застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката.

➤ **Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.**

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ има сключени сделки със свързани лица както следва:

- Холдинг Варна АД, в качеството му на обслужващо дружество;
- Равда Тур ЕООД – заплатени суми по услуги и придобиване на инвестиционни имоти;
- Камчия АД – получени суми от подлежащ на възстановяване аванс за придобиване на дълготрайни активи;
- През периода Дружеството разпределя печалбата си за 2009 г. под формата на дивиденди;

През отчетния период Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ няма предложения за сключване на сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия. Дружеството няма дъщерни дружества.

➤ **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.**

През 2010 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

➤ **Информация за сделки, водени извън балансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.**

Дружеството няма сделки, водени извън балансово.

➤ **Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/ начините на финансиране.**

Дружеството няма дялови участия и инвестиции в дялови ценни книжа.

Инвестиционните имоти на Дружеството се състоят от:

- поземлен имот с обща площ от 23 300 кв.м. заедно с прилежащите новопостроени 10 (десет) жилищни сгради с общо 192 апартамента с прилежащото му обзавеждане и 73 гаража, един ресторант и три магазина, три басейна и прилежащата инфраструктура на целия ваканционен комплекс „Сънрайз клуб”, с. Равда, община Несебър;
- поземлен имот с обща площ от 12 907 кв.м., находящ се в с. Равда, община Несебър;

Източниците на финансиране са:

- Собствен капитал – Капиталът на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ е 5 332 690 лв., разпределен в 5 332 690 броя обикновени поименни безналични акции с номинал 1 лев. До края на отчетния период Дружеството е реализирало две успешни увеличения на капитала, който е изцяло внесен под формата на парични вноски;
- Заеман капитал – през 2010 г. Дружеството сключва договор за банков инвестиционен кредит в размер на 15 559 хил. лв. с Централна кооперативна банка АД.

➤ **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.**

На 30 декември 2010 г. Дружеството е сключило договор с Централна кооперативна банка АД за банков инвестиционен кредит при следните параметри:

- Кредитор – Централна кооперативна банка АД;

- Лихвен процент – валидния базов лихвен процент, който към момента на подписване на договора е 4,5 %, плюс надбавка от 4,5 пункта. Към момента на подписване на договора този сбор е равен на 9 % годишна лихва; базовият лихвен процент може да бъде текущо променян със заповед на изпълнителните директори на банката.
- Размер на кредита – 7 955 хил. евро;
- Срок на кредита – 120 месеца, включително 18 месеца гратисен период за главницата;
- Погасителен план – тримесечен, считано от 07.2012 г. за главницата и месечно за лихвата;
- Валута, в която се извършват плащанията - евро.
- Обезпечения по кредита:
 - първа по ред договорна ипотека върху закупеното със средства от кредита право на строеж върху УПИ XXI – 115 в кв. 317 по ПУП ПРЗ на гр. Балчик, целият с площ 14 001 кв. м., за построяване на Апартamentен хотел за обществено и делово обслужване – ЗП 5 509 кв. м., ПЗП 16 536,62 кв. м. и РЗП 26 888. кв. м., съгласно разрешение за строеж № 212/19 декември 2009 г. на Община Бургас. Правото на строеж е индивидуализирано съгласно предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж от 30 декември 2010 г. със Зърнени храни България АД;
 - първа по ред договорна ипотека върху поземлен имот с идентификатор № 61056.100.434, с площ 12 907 кв. м., с начин на трайно предназначение на територията урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг курортно-рекреационен обект. Имотът е собственост на Дружеството, съгласно нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти от 30 юни 2009 г.

Съгласно клаузите на договора за банков инвестиционен кредит Дружеството се задължава да застрахова предоставените обезпечения в полза на банката за своя сметка.

Дружеството е предприело мерки за учредяване и вписване на обезпеченията, предвидени в договора, както и за застраховането им в полза на банката.

➤ **Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.**

Дружеството през 2010 г. не е предоставяло заеми и не е предоставяло гаранции на трети лица.

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

През отчетния период Дружеството не е издавало нова емисия ценни книжа.

➤ **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството няма публикувани прогнози за финансовите си резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година.

➤ **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**

Гийринг съотношението (дълг към собствен капитал) в края на годината е както следва:

	2010 ‘000 лв.	2009 ‘000 лв.
Собствен капитал	25 603	26 233
+Дълг	20 212	4 608
- Пари и парични еквиваленти	(5)	(9)
Нетен дълг	20 207	4 599
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг:	1:0.79	1:0.18

Увеличението на съотношението през 2010 г. се дължи главно на увеличението на задълженията на Дружеството.

➤ **Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.**

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

➤ **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.**

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Дружеството спазва принципа за добро корпоративно управление, което осигурява стратегическо управление и ефикасен контрол върху управителните органи и системи за отчетност на последните пред Дружеството и акционерите.

На проведено на 25 юни 2010 г. Общо събрание на акционерите е взето решение функциите на Одитен комитет на Дружеството да бъдат изпълнявани от Съвета на директорите на Дружеството. Вътрешният контрол и системите за управление на риска се съблюдават от членовете му. Последният обезпечава съхраняването и опазването на активите, правилното записване и осчетоводяване на сделките както и ефективното и ефикасно постигане на целите и задачите на Дружеството, спазвайки изискванията на законодателството и политиката на мениджмънта.

➤ **Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През текущата година не са взимани решения за промяна в управителните и надзорните органи на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

➤ **Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

а) получени суми и непарични възнаграждения – съгласно Устава на Дружеството, членовете на съвета на директорите на Дружеството получават месечно възнаграждение в размер, определен от Общото събрание на акционерите. То не може да надвишава 6 (шест) пъти размера на минималната работна заплата за страната.

На членовете на Съвета на директорите през 2010 г. са начислени и изплатени възнаграждения в размер на 5 хил. лв.

На Людмила Даскалова, в качеството ѝ на изпълнителен директор на Дружеството са начислени и изплатени възнаграждения в размер на 6 хил. лв.

Дружеството няма политика да разпределя непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

Дружеството няма разпределени условни или разсрочени възнаграждения.

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството няма дължими суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

➤ **Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и виспия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.**

Към 31 декември 2010 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството няма предоставени опции върху негови ценни книжа.

Към настоящия момент и във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Людмила Николова Даскалова

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31.

- ДЗЗД Геоконсулт – Даскалови – съдружник и управляващ;

Степ Иванов Лазаров

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

- член на Съвета на директорите в Пристанище Леспорт АД, регистрирано по ф.д. 770/2005 г. на Варненски окръжен съд, седалище и адрес на управление: гр. Варна 9023, Западна промишлена зона.

Илина Николаева Божкова

- член на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ, регистрирано по ф.д. 6598/2007 г. на Варненски окръжен съд, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. Цар Симеон I №31

➤ **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.**

Към 31 декември 2010 г. и към момента на изготвянето на настоящия доклад за дейността на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери.

➤ **Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства касаещи задължения или вземания в размер по – голям от 10 на сто от собствения му капитал.

➤ **Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Назначеният директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна връзка между управителните органи на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на Дружеството. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; провеждане и участие на акционерите в общите събрания; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание, както и поддържане на връзка с Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, като отговаря за навременното изпращане на отчетите.

Директор за връзки с инвеститорите от 01 юли 2009 г. е Зорница Пламенова Неделчева с адрес за кореспонденция и телефон за контакти: гр. Варна, ул. А. С. Пушкин № 24 ет. 2, телефон: +359 52 603 830; факс: + 359 52 603 830, e-mail: botinova@bsproperties.eu.

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ
Годишен доклад за дейността
2010 г.

16

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Изпълнителен директор:

/Людмила Даскалова/

Председател на СД:

/Степ Лазаров/



14 март 2011 г.
гр. Варна