

Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ Междинен доклад за дейността за първото шестмесечие на 2010 г.

Докладът за дейността на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ за първото шестмесечие на 2010 г. представя коментар и анализ на междинния финансов отчет, както и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството. Изготвен е в съответствие с изискванията на чл. 100 о, 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, като включва и установените събития, настъпили след датата на междинния финансов отчет.

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 междинния финансов отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в междинния финансов отчет към 30 юни 2010 г.;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и/или други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху междинния финансов отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- 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.

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 30 юни 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 30 юни 2010 г. са само юридически лица.

Структурата на акционерите на Дружеството към края на първото шестмесечие на 2010 г. може да бъде представена по следния начин:

	Брой акции	%
Гама Финанс ЕООД	2 289 975	42.94
Холдинг Варна АД	655 678	12.30
ЦКБ АД	428 000	8.03
УПФ Съгласие	372 378	6.98
УПФ ЦКБ - Сила	372 684	6.99
Други юридически лица	1 213 975	22.76
	5 332 690	100.00

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 първото шестмесечие на 2010 г. е печалба в размер на 16 хил. лв.

Сумата на активите на Дружеството към 30 юни 2010 г. е 30 416 хил. лв., докато към 30 юни 2009 г. същите са 28 201 хил. лв. Изменението е основно за сметка на увеличението на текущите активи, стойността на които към края на първото шестмесечие на 2010 г. е 22 638 хил. лв. Паричните средства към 30 юни 2010 г. са 17 хил. лв.

Текущите пасиви към 30 юни 2010 г. са в размер на 3 203 хил. лв.

Собственият капитал на Дружеството в края на шестмесечието на 2010 г. е на стойност 25 613 хил. лв., който формира балансова стойност 4,80 лв. на една акция. Значителното нарастване на собствения капитал се дължи на увеличението на капитала регистрирано през първото тримесечие на 2009 г., както и на последващото увеличаване на премийния резерв. 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 – 16 хил. лв.

Важни събития за второто тримесечие на 2010 г.

Промяна в представителството

През второ тримесечие на 2010 г. Дружеството не е направило и не е предприело стъпки по промяна в представителството му.

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 Проупъртис” АДСИЦ от 13.30 часа.

В съответствие с чл. 227 от Търговския закон и публикуваната в Търговския регистър покана събранието се проведе редовно при условията на необходимия кворум.

Заседанието протече при следния дневен ред:

1. Приемане на годишният доклад на СД за дейността на дружеството през 2009 г.
2. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.
3. Приемане на доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет за 2009 г.
4. Сформиране на одитен комитет, съгласно изискванията на чл.40е от ЗНФО.
5. Приемане на отчет за дейността на Директора за връзки с инвеститорите за 2009 г.
6. Приемане на решение за освобождаване от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2009 г.
7. Избор на регистриран одитор за финансовата 2010 г.
8. Определяне и приемане на възнагражденията на Съвета на директорите за финансовата 2010 г.
9. Приемане на решение за разпределение на финансовият резултат за 2009 г.

С единодушно съгласие бяха приети всички проекто решения по отправените точки в дневния ред.

За регистриран одитор беше приет досегашния одитор „Грант Торнтон” ООД, гр. София, Рег. № 032.

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

Сключени договори и поети ангажименти

През второто тримесечие на 2010 г. няма сключени договори и поети ангажименти.

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 Проупъртис АДСИЦ са в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложено Дружеството се минимизира.

Лихвен риск

Към 30 юни 2010 г. Дружеството няма ползвани банкови кредити, поради което същото не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

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 края на второто тримесечие на 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

Няма извършени научни изследвания и разработки в Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ.

Предвиждано развитие на Дружеството

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

Като обобщение, през текущата 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 инвестиционни имоти с осигурена текуща доходност под формата на наем. Прогнозите са за нарастване на търсенето на такъв тип обекти в краткосрочен и дългосрочен план.

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 второто тримесечие на 2010 г. са прехвърлени общо 49 927 броя акции. Минималната цена на акциите на Дружеството през периода е 11.25 лв. за акция, а максималната 12.38 лв. за акция. Последните сделки с акции на Дружеството са от 30 юни 2010 г. на цена 12.38 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.

Директор за връзки с инвеститорите

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, бул. Сливница № 55, ет. 3, телефон: +359 52 603 476; факс: + 359 52 603 474.

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 30 юни 2010 г. Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ не е изплатило начислените за 2008 г. дивиденти на акционерите.

На проведено на 25 юни 2010 г. Общо събрание на акционерите се взе решение Дружеството да разпредели брутен дивидент от 0.1192047072 лева на една акция или финансов резултат в размер на 635 681.75 лв.

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

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

Разкриване на регулирана информация

Дружеството разкрива регулирана информация чрез 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.

Към 30 юни 2010 г. на управителните органи на Дружеството не е известно и последните не са сключвали споразумения или правила договорки, включително и след приключване на първото шестмесечие на 2010 г., в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Към 30 юни 2010 г. Дружеството не е завеждало, не е страна, привлечено или заинтересовано лице, граждански ищец или ответник, частен обвинител или тължител и срещу него няма заведени и/или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най - малко 10 на сто от собственият му капитал.

Изпълнителен директор: _____

/Людмила Даскалова/

Председател на СД: _____

/Стен Лазаров/



26 юли 2010 г.
гр. Варна