

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД

за дейността на „БАЛКАНСТРОЙ“ АД за 2007г.

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на IV-то тримесечие на 2007г. и тяхното влияние върху резултатите във финансовият отчет.

На 06.08.2007 г. беше проведено Общо събрание на акционерите на „Балканстрой“ АД, на което бяха взети следните решения:

- за преобразуване на „Балканстрой АД“ под формата на отделяне чрез придобиване на активи и пасиви на „Балканстрой АД“ от „Технопрофил ЕАД“ със седалище и адрес на управление гр. Разлог, ул. „Гоце Делчев“ № 24, вх. А, вписано по ф.д. № 776/2007 г. по описа на БлОС, в съответствие с Договор за отделяне чрез придобиване между „Технопрофил ЕАД“ и „Балканстрой АД“ от 01.07.2007 г., и Приложения № 1 и № 2 към същия Договор;
- за преобразуване на „Балканстрой АД“ под формата на отделяне чрез придобиване на активи и пасиви на „Балканстрой АД“ от „Технопанел ЕАД“ със седалище и адрес на управление гр. София, район „Красно село“, ул. „Доспат“ № 2, вписано по ф.д. № 3853/2007 г. по описа на СГС, в съответствие с Договор за отделяне чрез придобиване между „Технопанел ЕАД“ и „Балканстрой АД“ от 01.07.2007 г., и Приложения № 1 и № 2 към същия Договор;
- за преобразуване на „Балканстрой АД“ под формата на отделяне чрез учредяване на „Технууд ЕАД“ със седалище и адрес на управление гр. Разлог, ул. „Бяла Река“ № 12 в съответствие с План за преобразуване на „Балканстрой АД“ посредством отделяне чрез учредяване на „Техноууд ЕАД“ от 01.07.2007 г. и Приложения № 1 и № 2 към същия План;
- за преобразуване на „Балканстрой АД“ под формата на отделяне чрез учредяване на „БС Пропъртис ЕАД“ със седалище и адрес на управление гр. София, район „Красно село“, ул. „Доспат“ № 2 в съответствие с План за преобразуване на „Балканстрой АД“ посредством отделяне чрез учредяване на „БС Пропъртис ЕАД“ от 01.07.2007 г. и Приложения № 1 и № 2 към същия План;
- одобри Договор за отделяне чрез придобиване между „Технопрофил ЕАД“ и „Балканстрой АД“ от 01.07.2007 г., Договор за отделяне чрез придобиване между „Технопанел ЕАД“ и „Балканстрой АД“ от 01.07.2007 г., План за преобразуване на „Балканстрой АД“ посредством отделяне чрез учредяване на „Техноууд ЕАД“ от 01.07.2007 г. и План за преобразуване на „Балканстрой АД“ посредством отделяне чрез учредяване на „БС Пропъртис ЕАД“ от 01.07.2007 г.;
- одобри Доклада на Съвета на директорите на „Балканстрой АД“ относно преобразуването на дружеството, Доклада на Съвета на директорите на „Технопрофил ЕАД“ относно преобразуването на „Балканстрой АД“ и Доклада на Съвета на директорите на „Технопанел ЕАД“ относно преобразуването на „Балканстрой АД“;
- учредяване чрез отделяне от „Балканстрой АД“ на „БС Пропъртис ЕАД“ със седалище и адрес на управление гр. София, район „Красно село“, ул. „Доспат“ № 2, с предмет на дейност придобиване, управление, експлоатация и разпореждане с недвижими имоти, предприемачество, посредничество при покупко - продажба на недвижими имоти, консултантска дейност, както и всякаква друга дейност,

която не е забранена от закона, с капитал в размер на 50 000 лева, разпределен в 50 000 акции от по 1.00 лев всяка, който изцяло принадлежи на едноличния собственик "Балканстрой АД", прие Устава на "БС Пропъртис ЕАД" и избра Съвет на директорите на "БС Пропъртис ЕАД" в състав г-н Николай Калоянов, г-н Костадин Калоянов и г-н Йордан Каназирев;

- за учредяване чрез отделяне от "Балканстрой АД" на "Техноууд ЕАД" със седалище и адрес на управление гр. Разлог, ул. "Бяла Река" № 12, с предмет на дейност производство на дърводелски изделия, търговска, посредническа, както и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона, с капитал в размер на 192 909 лева, разпределен в 192 909 акции от по 1.00 лев всяка, който изцяло принадлежи на едноличния собственик "Балканстрой АД", прие Устава на "Техноууд ЕАД" и избра Съвет на директорите на "Техноууд ЕАД" в състав г-н Николай Калоянов, г-н Костадин Калоянов и г-н Йордан Каназирев;

II. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитента през останалата част от финансовата година:

„Балканстрой“ АД е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора. Основната дейност на "Балканстрой" АД включва: Консултантско-инженерингови услуги в областта на проучването, проектирането, строителството и реконструкцията на обекти с разнороден характер и предназначение – жилищно, търговско-административно, туристическо-развлекателно, промишлено и комуникационно, за опазване и възстановяване на околната среда-екосъоръжения и инсталации за ограничаване на вредния ефект от природни замърсители, рекултивация на изкуствени насипи, диги, терени и др. Търговската дейност на фирмата включва продажби на дървен материал собствено производство, на топло-, хидро- и звукоизолационни материали. Строителната дейност се осъществява на базата на предварително сключени договори. Производственият цикъл е затворен, като започва с изготвянето на арматурата и бетона и завършва с мебелното обзавеждане.

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложена на многообразни финансови рискове включително валутен риск и лихвен риск. Общата програма на Дружеството за управление на риска цели да минимизира потенциалните отрицателни ефекти на тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

1. Валутен риск - Дружеството оперира в Република България, но част от суровините, които използва за дейността си, се внасят от чужбина. Неблагоприятна промяна във валутните курсове би оскъпила строителните материали и би довела до увеличени разходи и съответно намалена нетна печалба на дружеството. Валутен риск спрямо еврото фактически не съществува за дружеството по две причини: 1) поради действащия валутен борд у нас, курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран; и 2) цените на недвижимите имоти в България се котират в евро. Това излага Дружеството на валутен риск единствено при сключване на договори за продажба на недвижими имоти, деноминирани във валута, различна от BGN и EUR. Валутен риск съществува и при взимане на кредити във валута, различна от BGN и EUR..

2. Лихвен риск - Основният източник на лихвен риск за Дружеството са неговите дългосрочни задължения предимно към банки и облигационери. С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството диверсифицира източниците, от които осигурява финансиране за дейността си. Дружеството допълнително диверсифицира лихвения риск, като финансирането, предоставено му от ОББ АД е гъвкаво и дава възможност на Дружеството да ползва широка гама от кредитни продукти, максимално

отговарящи на нуждите на "Балканстрой" АД и даващи възможност за разнообразна срочност на финансиране.

3. Кредитен риск - Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

4. Ликвиден риск - Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

5. Оперативен риск - Силната конкуренция на пазара и високото предлагане на жилища, офиси, търговски и складови помещения са фактори, които биха могли да доведат до насищане на пазара. Въпреки силната конкуренция, Дружеството счита, че има конкурентно преимущество на пазара поради опитния си управленски екип и изградената репутация. "Балканстрой" АД е изложен на риск от неблагоприятно изменение на цените на строителните материали и строителните услуги. Дружеството има дългогодишни делови отношения с доставчиците си, съвместната работа с които е пространно регламентирана в рамкови договори. Коректността в отношенията с фирмите доставчици на строителни материали и строителни услуги, дългогодишната история на дружеството, както и позициите, които има на пазара, са само някои от факторите способстващи за минимизирането на този риск. В процеса на изграждане на активи на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията на проектите в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което може да доведе до забавяне на процеса на придобиване. При изграждане на активите е възможно даден подизпълнител да не успее да контролира разходите си, както и да спази предвидените срокове и стандарти за качество. За да ограничи тези рискове Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски и други имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение.

Дата: 29.01.2008 г.
град София

Изпълнителен Директор:

/инж.Н. Калоянов/

