

БПИ ЕАД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА**

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	3 стр.
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....	10 стр.
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012 ГОДИНА	13 стр.
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	18 стр.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Обем на продажбите (в хил. лв.)	715	718	786	765	941	732
ЕВІТ (в хил. лв.) ¹	334	368	183	200	428	341
ЕВІТDА (в хил. лв.) ²	488	525	382	474	709	560
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	6	143	(7)	159	309	208
ROE (%) ³	4.20	104.76	(1.00)	12.63	27.65	21.85
ROACE (%) ⁴	3.71	4.02	1.81	1.85	6.03	10.21
ROA (в %) ⁵	3.52	3.84	1.75	1.80	5.98	10.02
Активи (хил. лв.)	9,420	9,555	9,624	11,318	10,919	3,388
Дълг (хил. лв.)	8,943	9,047	9,249	9,505	9,706	1,944
Собствен капитал (хил. лв.)	78	208	65	1,338	1,179	1,056
Дълг / Активи (%)	94.94	94.68	96.10	83.98	88.89	57.38
Собствен капитал / Активи (%)	0.83	2.18	0.68	11.82	10.80	31.17
Дълг / Собствен капитал (%)	11,465.38	4,349.52	14,229.23	710.39	823.24	184.09
Дълг / ЕВІТDА (%)	1,832.58	1,723.24	2,421.20	2,005.27	1,368.97	347.14
Оборотен капитал (хил. лв.) ⁶	6,229	6,492	6,442	7,754	7,652	(2,216)

¹ ЕВІТ (earnings before interest and tax) – финансов резултат преди нетни финансови разходи и данъци.

² ЕВІТDА (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) – финансов резултат преди нетни финансови разходи, данъци и амортизация.

³ ROE (return on equity) – възвръщаемост на собствения капитал, изчислява се като нетния финансов резултат след данъци се раздели на усреднената величина на собствения капитал.

⁴ ROACE (return on average capital employed) – възвръщаемост на инвестиция капитал, изчислява се като ЕВІТ се раздели на усреднената величина на инвестиция капитал. Последният представлява разликата между общата сума на активите и краткосрочните задължения към трети лица (конто не са част от групата на Петрол Холдинг АД).

⁵ ROA (Return on assets) – възвръщаемост на активите, изчислява се като ЕВІТ се раздели на усреднената стойност на активите.

⁶ Оборотен капитал – разликата между краткосрочните активи и краткосрочните пасиви.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

През 2012 година Дружеството оперира максимално ефективно с наличните инвестиционни имоти и активи, придържайки се към политиката на пълноценното им използване.

БПИ ЕАД е собственик на 100 % на УПИ I /за ИЕП/ и 70 % на УПИ XII / за ИЕП/ в кв.204, по плана на гр. София, със сградите и съоръженията в тях.

По решение на Съвета на Директорите УПИ XII , заедно със сградата му, се отдава под наем, с който се посрещат всички присъщи разходи по поддръжката и експлоатацията на имота и наемателите му.

За УПИ I се извършва реконструкция на имота с оглед отдаването под наем на сградата в него, след съответно преустройство.

Изпълнителен директор:
Емил Бояджиев

31 март 2013 година
София



ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

БПИ ЕАД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 1997 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към настоящият момент едноличен собственик на капитала е Петрол АД.

Дейността на Дружеството е съобразена с Устава му и е свързана основно с:

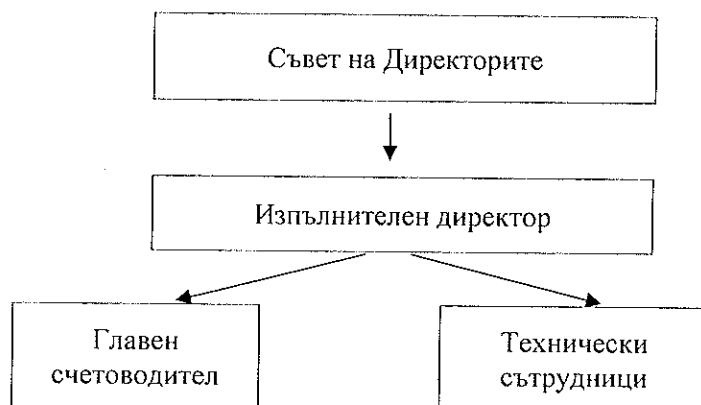
- извършване на консултантска и маркетингова дейност;
- управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Дружеството е с централизирано управление в гр. София.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите с трима членове:

- Петрол АД, представлявано от г-н Светослав Стефанов Йорданов;
- Юрекс Консулт АД, представлявано от г-жа Мариана Александрова Данова;
- Изпълнителен директор – Емил Александров Бояджиев.

ОРГАНИЗАЦИОННО УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА НА БПИ ЕАД



Към Дружеството са привлечени трима технически сътрудници обезпечавачи поддръжката на притежаваните сграден фонд и съоръжения.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

Пазарът на офиси в страната и през 2012 година се характеризира с дисбаланс между търсенето и предлагането. Това е резултат от голямата инвестиционна активност в сегмента през последните години и нестабилната икономическа ситуация в страната.

През 2012 година на територията на София са завършени над 122 хил. кв. м. офис площи. През годината се запазва тенденцията голям дял от нововъведените в експлоатация площи да са ситuirани в периферните райони на столицата или във вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Цариградско шосе и бул. Тодор Александров.

През 2012 година на територията на София е стартирало строителството на 19 хил. кв. м. нови офис площи – с 14.81% по малко от 2011 година. По-голямата част от новостроящите се офис сгради са в периферните райони на града.

Проектите с отложено (замразено) строителство в София възлизат на 220 хил. кв. м. Една от основните причини е продължаващата икономическа криза и опасенията за нейното задълбочаване в световен мащаб. От една страна стои големият брой нереализирани офис площи и голямото налично предлагане, от друга – недостатъчното търсене. Проблем е и ограниченията достъп до финансиране. Процентът на участие, който инвеститорите трябва да осигурят, продължава да се покачва, а предварителните договори са допълнителна тежест.

Един от основните проблеми, който стои пред сектора е качествено разминаване на търсенето и предлагането. По-голямата част от предлаганите офис сгради, макар и да предлагат гъвкаво разпределение на офис площите, включват прекалено големи единици. Търсенето е фокусирано върху малки (до 80 кв. м.) или средно големи (до 200 кв. м.). Не липсват, но са сравнително по-малко, клиентите, търсещи по-големи офис пространства над 1,000 кв. м. При тях основното изискване е сградата да бъде енергоефективна с цел значително намаляване най-вече на разходите за електричество.

През 2012 година се наблюдава тенденцията за движение на наематели от стари административни сгради и апартаменти в центъра на града към модерните новоизградени бизнес локации. Същевременно се наблюдава и процес по релокация и между различни нови бизнес центрове, заради по-добри условия. Предпочитаната локация е около най-комуникативните части на града, където има добра свързаност с мрежата на градския транспорт. Очаква се тази тенденция да продължи и през 2013 година, като най-голям успех и съответно най-ниски нива на заетост ще постигнат сградите с по-гъвкави наемни условия.

Най-активни в търсенето и наемането на офис площи в София през 2012 година продължават да са предимно компании от ИТ сектора, консултантски компании, финансовите институции, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на потребителски стоки, счетоводни и адвокатски къщи.

През 2012 година се наблюдава тенденцията за привличане на потенциални наематели чрез различни методи: поемане на разходи по преместване; гратисни периоди, в зависимост от срока на договора; поемане на разходи по довършителни работи по интериора на офиса и други.

1. Анализ на пазарната среда (продължение)

Спадът в търсенето и повишеното предлагане упражнява натиск върху офертните продажни и наемни цени на офисния пазар.

На пазара на наеми, офертните цени на офис площи в София за 2012 година отчитат понижение средно с 15.94%, спрямо 2012 година.

Доходността на офис площите в страната за 2012 година е в диапазона от 6 до 8%. Важни фактори, влияещи върху нивото на доходността в сегмента остават намаляващите пазарни и наемни цени, както и големият процент на незаетост на офис площите.

В София средната доходност при офис площите е 7.16%.

2. Резултати от дейността

През текущия период приходите от продажби, формирани от отдаване под наем на инвестиционните имоти, намаляват спрямо предходния период (715 хил. лв. за 2012 година спрямо 718 хил. лв. за 2011 година).

През 2012 година Дружеството понижава показателите си Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации (EBITDA) и Печалба преди данъци и лихви (EBIT), които добиват стойности съответно от 488 хил. лв. и 334 хил. лв. БПИ ЕАД отчита нетна печалба в размер на 6 хил. лв. за 2012 година (при нетна печалба в размер на 143 хил. лв. за 2011 година).

3. Финансово състояние

През 2012 година БПИ ЕАД увеличава краткосрочните си задължения с 273 хил. лв.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 18 към финансовите отчети към 31 декември 2011 година.

5. Човешки ресурси

Дружеството е с малък брой административно-управленски персонал, поради което не разработва собствена стратегия за човешките ресурси и основно се придържа към разработената такава от Контролиращото дружество Петрол Холдинг АД.

Членове на Съвета на директорите на БПИ ЕАД са:

- Петрол АД;
- Юрекс Консулт АД;
- Емил Александров Бояджиев.

5. Човешки ресурси (продължение)

Петрол АД - притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

Нафтекс Петрол ЕООД	Петрол Пропъртис ЕООД
Петрол Транс Експрес ЕООД	Варна Сторидж ЕООД
Елит Петрол АД	БПИ ЕАД
Петрол Техника ЕООД	Петрол Газ ЕООД

Петрол АД - притежава повече от 25% от капитала на следните дружества, чрез Нафтекс Петрол ЕООД:

Юрекс Консулт АД	Нафтекс Секюрити ЕАД
Еврокапитал България ЕАД	Нафтекс Петрол Трейд ЕООД

Петрол АД участва в управлението на други дружества, както следва:

- член на Съвета на директорите на Елит Петрол АД;
- член на Съвета на директорите на Петрол Инженеринг АД

Юрекс Консулт АД е член на Съвета на Директорите на Морско Казино ЕАД, член на Съвета на Директорите на Нафтекс Секюрити ЕАД и член на Съвета на Директорите на СОККРАТ ЕАД.

Емил Александров Бояджиев притежава 100% от капитала АР – СИ ЕООД.

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за 2012 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 26 хил. лв.

6. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 22 към финансовите отчети за 31 декември 2012 година.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собственика на
БПИ ЕАД
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на БПИ ЕАД (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за измененията в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 18 до 41.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството на дружеството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се единствено на извършения от нас одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одита да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко годишния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнение на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието.

Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

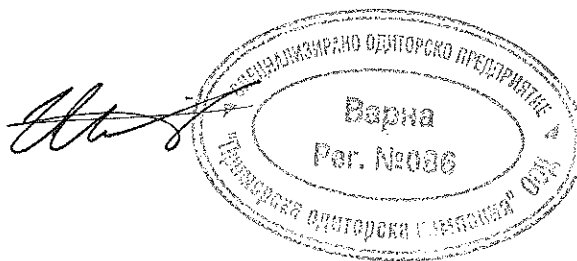
В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2012 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения на стр. от 3 до 9 Годишен доклад за дейността на Дружеството. Този доклад не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2012 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, както е оповестено в бележка 2.1. към приложения финансов отчет. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността към 31 март 2013 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илнев
Регистриран одитор
Управител



31 март 2013

Варна