

„Фонд Имоти“ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

30 СЕПТЕМВРИ 2011 Г.

ИЗГОТВЕН НА 20.10.2011 Г., ГР. СОФИЯ

ОТЧЕТЪТ Е ПРИЕТ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 24.10.2011 Г.

София, 2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.09.2011	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011	6
Пояснения към финансовия отчет	7
1. Обща информация	7
2. Счетоводна политика	8
3. Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	20
4. Търговски и други вземания	22
5. Парични средства	22
6. Капитал	22
7. Други приходи	25
8. Разходи за външни услуги	25
9. Персонал	26
10. Търговски и данъчни задължения	26
11. Други разходи	28
12. Други финансови приходи и разходи	28
13. Доходи на акция и дивиденди	28
14. Сделки със свързани лица	28
15. Политика на ръководството по отношение управление на риска	29
16. Условни активи и условни пасиви	32
17. Събития, настъпили след датата на баланса	32

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ КЪМ 30.09.2011

(ХИЛ.ЛЕВА)

Активи	Бележка*	30.9.2011	31.12.2010
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	78 357	77 927
Разходи за бъдещи периоди	10.1		69
Общо дълготрайни активи		78 357	77 996
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	547	569
Парични средства	5	90	1
Разходи за бъдещи периоди	10.1	73	15
Общо краткотрайни активи		710	585
Общо активи		79 067	78 581
Пасиви			
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.2	3 053	3 053
Общи резерви	6.1.2	2 339	2 339
Финансов резултат от предходен период		-1052	0
Финансов резултат от текущия период		-1 291	-1 052
Общо собствен капитал на акционерите		26 444	27 735
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	10.1	0	34 475
Общо дългосрочни пасиви		0	34 475
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	10	7131	7024
Текуща част от нетекущи задължения	10.1	44874	9068
Задължения към персонала и осигурителни институции	9.1	12	4
Данъчни задължения	10	566	235
Други задължения	10	40	40
Общо краткосрочни пасиви		52 623	16 371
Общо пасиви		52 623	50 846
Общо собствен капитал и пасиви		79 067	78 581

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 32, представляват неразделна част от него.

Ръководител:



Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

20.10.2011 г.

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011

	Бележка*	(ХИЛ.ЛЕВА)	
		30.9.2011	30.9.2010
Други приходи	7	1	799
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-62	-54
Разходи за външни услуги	8	-118	-1733
Разходи за възнаграждения и осигуровки	9.1	-36	-199
Балансова стойност на продадените активи		0	-937
Други разходи	11	-252	-91
Резултат от оперативна дейност		-467	-2215
Разходи за лихви	10.1	-810	-248
Приходи от лихви	12	0	0
Други финансови приходи /(разходи)	12	-14	-27
Резултат за периода		-1291	-2490
Други компоненти на всеобхватния доход		0	0
Общ всеобхватен доход		0	0
Нетна стойност на активите на една акция		1.1303	1.1622
Доход на акция		-0.0552	-0.1064

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 32, представляват неразделна част от него.

Ръководител: 
ФОНД ИМОТИ АДСИЦ
 Fund Estates REIT
 В. Генчев
 Изп. директор

Изготвил: 
 Д. Христакева
 Гл. счетоводител

20.10.2011 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011

	Бележки*	(ХИЛ.ЛЕВА)	
		30.9.2011	30.9.2010
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1	-71
Плащания на доставчици		-126	-277
Плащания към персонал и осигурителни институции		-22	-166
Плащания/постъпления за/от данъци		142	1597
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		-2	-57
Нетен паричен поток от оперативна дейност		-7	1026
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-295	-1539
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	0	791
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-295	-748
Финансова дейност			
Получени заеми от финансови институции		391	274
Платени лихви, такси и комисиони по заеми		0	-615
Нетен паричен поток от финансова дейност		391	-341
Парични средства в началото на периода		1	66
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		89	-63
Парични средства в края на периода	5	90	3

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 32, представляват неразделна част от него.

Ръководител:

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

20.10.2011 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ ЗА ПЕРИОДА КЪМ 30.09.2011

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2010	23 395	7 797	2 339	-4 744	28 787
Нетен резултат за периода				-1 052	-1052
Покриване на загуба от минали години		-4744		4 744	0
Салдо към 31 декември 2010	23 395	3 053	2 339	-1 052	27 735
Салдо към 1 януари 2011	23 395	3 053	2 339	-1 052	27 735
Нетен резултат за периода				-1 291	-1291
Салдо към 30 септември 2011	23 395	3 053	2 339	-2 343	26 444

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 32, представляват неразделна част от него.

Ръководител:



В. Генчев
Изн. директор

Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

20.10.2011 г.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Обща информация

„Фонд Имоти“ АДСИЦ е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището и адресът на управление на дружество е в Република България, град София, Община „Младост“, бул „Цариградско шосе“ № 159.

Телефони : 02/962-54-05; Факс : 02/962-53-88 ; e-mail: fund_estates@benchmark.bg

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

Предметът на дейност на дружеството обхваща: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или посладваща продажба.

Първоначално дружеството бе учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. бе решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор, самостоятелно. Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически и/ или юридически лица:

- ▶ „В и В Интернешънъл“ ООД – представлявано в Съвета на директорите от Владимир Иванов Велинов;
- ▶ Ивайло Григоров Асенов – независим член на Съвета на директорите;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;

Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;

В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Капиталът на дружеството е в размер на 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

2. Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2009 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- *МСС 1 (променен) Представяне на финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.).* Този стандарт въвежда отчет за всеобхватния доход, като поставя акцент на разделението на промените в собствения капитал в резултат на операции със собствениците (капиталови операции) от тези, които не са резултат от операции със собствениците. Общият всеобхватния доход може да бъде представен или в един отчет на всеобхватния доход (обхващайки отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) и всички ефекти в собствения капитал, които не са резултат от операции със собствениците), или в два отчета – отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния доход. Допълнително, наименованието на счетоводния баланс е променено на отчет за финансовото състояние, а форматът на отчета за промените в собствения капитал е променен в по-кондензиран вид. Ръководството на дружеството е избрало да прилага единен отчет за представяне на всеобхватния доход;
- *МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.).* Промените в стандарта изискват допълнителни оповестявания относно оценяването по справедлива стойност по нива на йерархия на оценките и за ликвидния риск, в частта на деривативните трансакции и активи, използвани за управление на ликвидността;
- *МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.).* Този стандарт е заместил МСС14. Стандартът изисква "управленски подход" при определянето на сегментите и представянето на сегментната информация в публичните финансови отчети, аналогично на установената вътрешно-управленска отчетност;
- *МСС 23 (променен) Разходи по заеми (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.).* Този стандарт, в променения си вариант, определя разходите за заеми, с които се финансира придобиването, строителството и производството на квалифицирани активи, да бъдат капитализирани като компонент от цената на придобиване (себестойността) на актива за срока на строителството/изграждането/производството. Дружеството прилага промените в стандарта

от 01.01.2009 г. и те са намерили приложение за отчитане на негови бъдещи операции и проекти;

- *Подобрения в МСФО (май 2008 г.)* – подобрения в МСС 1, 8, 10, 16, 19, 20, 23, 27 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3), 28 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3 и съответните промени в МСС 27), 29, 31 (с изключение на свързаните с промените в МСФО 3 и съответните промени в МСС 27), 34, 36, 38, 39, 40 и 41; МСС 7 във връзка с МСС 16; МСФО 7 и МСС 32 във връзка с МСС 28 и 31 (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията.

Ръководството е направило проучване и е определило, че посочените по-долу промени в стандарти и тълкувания, или нови стандарти и тълкувания за 2009 г. не са оказали влияние върху счетоводната политика и върху отчитането на активите, пасивите и резултатите на дружеството доколкото то няма практика и/или статут за подобен тип обекти, сделки и операции, респ. задължение за докладване:

- *МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне и МСС 1 (променен) Представяне на финансовите отчети – относно упражняемите финансови инструменти (с пут опция) и задължения възникнали при ликвидация (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.)*. Промените в тези стандарти изискват упражняеми финансови инструменти (с пут опция), както и инструменти, които налагат на предприятие задължение да предостави на друга страна *pro rata* дял от нетните му активи само в случай на ликвидация, да бъдат класифицирани като компоненти на собствения капитал, ако са налице определени условия;

- *МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.)* – относно условия за придобиване (на права) и отменяния (анулирания). Тези промени поясняват определенията за условията за придобиване (на права), въвеждат концепцията за условия за непридобиване (на права) като налагат изискването последните да бъдат отразени в справедливата стойност на датата на предоставянето (споразумяването). Също така са включени правила за счетоводното третиране на условията на непридобиване (на права) и отменянията (анулиранията);

- *КРМСФО 12 Договори по концесионни услуги (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г. – прието от ЕК за 2009/2010 г.)*. Това тълкувание се прилага за договори, при които дружество-оператор от частния сектор участва в изграждането, финансирането, оперирането и поддържането на инфраструктурата, предназначена за услуги от публичния сектор;

- *КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите (в сила за годишни периоди от 01.07.2008 г. – прието от ЕК за 2009 г.)*. Това тълкувание дава пояснение, че в случаите, когато продукти или услуги се продават заедно с някаква форма на стимул за лоялност от страна на клиента, то тези взаимоотношения са многокомпонентни, и вземането по получаваното от клиента възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на база справедлива стойност;

- *КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит относно актив от дефинирани доходи, минимални изисквания за фондиране и тяхното взаимодействие (в сила за годишни периоди от 01.01.2008 г. – прието от*

ЕК за 2009 г.). Това тълкувание дава насоки относно оценяването на ограничението в МСС19 за сумата на надвишението, което може да се признава като актив. То обяснява също и как актив или пасив по пенсия може да бъде повлиян от договорни или законови изисквания за минимално фондиране;

- *КРМСФО 15 Споразумение за изграждане на недвижими имоти (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г. - прието от ЕК за 2010 г.).* Това тълкувание дава пояснения кога и как приходите и разходите от продажба на недвижими имоти следва да бъдат признати, в случай че споразумението между купувач и строител е сключено преди изграждането на имота да е приключило, вкл. по различните случаи и схеми на приложението на МСС11 и МСС18;
- *КРМСФО 16 Хеджиране на нетната инвестиция в чуждестранна дейност (в сила за годишни периоди от 01.10.2008 г. - прието от ЕК за от 01.07. 2009 г.).* Това тълкувание дава пояснения относно хеджирането на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, като най-вече съдържа насоки за идентифициране на валутните рискове за квалифицирането на счетоводно отчитане на хеджирането на нетната инвестиция, както и как дружеството да определи сумата на печалбите и загубите, свързани с нетната инвестиция и с хеджиращия инструмент, за целите на признаването ѝ при освобождаването от инвестицията.

Към датата на издаване на този финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2009 г., няколко стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. Едни от тях са приети за действащи за 2009 г., но за годишни периоди, започващи след 1 януари 2009 г., а други – за годишни периоди, започващи на и след 1 януари 2010 г. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали евентуално потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството за следващи периоди:

Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2010 година

- *Подобрения в МСФО (м. април 2009 г.)* – подобрения в МСС 1, 7, 17, 18, 36, 38 и 39, както и МСФО 2, 5, и 8, и КРМСФО 9 и 16 (основно в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г.- не приети от ЕК). Тези подобрения внасят частични промени в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност в правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятията;
- *МСС 24 (променен) Оповестявания за свързани лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – не е приет от ЕК).* Промените са насочени към подобряване на определението за обхвата и типовете свързани лица, както и въвеждат по-специфично правило за частично изключение от пълно оповестяване по отношение на свързани лица-държавни органи от международно, национално и местно ниво и други предприятия-тяхна собственост.
- *МСФО 3 (променен) Бизнес комбинации и свързаните с него промени в МСС 27, МСС 28, МСС 31, МСС21 и МСФО7 (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г.).* Промените в стандарт МСФО 3 са свързани с: разширяване на определението "бизнес", което вероятно би довело да разширяване на обхвата на придобиванията третиран като бизнес комбинации; оценяването на малцинственото (неконтролиращото) участие и представянето на сделките с него; третирането на разходите по придобиванията; оценяването на частта от цената на

придобиването под условие и ефектите от нейните последващи промени; оценяване на предишни дялове в придобиваното дружество при поэтапното придобиване и третиране на ефектите. Основните промени в МСС27 са свързани с новото третиране на операциите по промяна на дела на дружеството - майка в капитала на дъщерно дружество, без да има придобиване или загуба на контрол – такива операции се третират като капиталови сделки между собственици (акционери) в качеството им на собственици (акционери). Поради това последните не водят до отчитане на репутация или респ. на печалби или загуби. Ръководството е взело решение да прилага промените в този стандарт за периоди след 2009 г., перспективно, като те ще засегнат основно бъдещите операции по придобивания и загуба на контрол в дъщерни дружества;

- *МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2013 г. – не е приет от ЕК).* Новият стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2009 г., ръководството е преценило, че следните по-скоро не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството, доколкото неговата дейност не е в посочваните стопански сектори, нито има такава практика или извършва подобни сделки и операции:

А. Приети за периоди, започващи след 1 януари 2009 година

- *МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - приет от ЕК за от 01.11.2009 г.)* – относно хеджирани позиции отговарящи на условията. Направената промяна пояснява, че е разрешено предприятие да даде предназначение на част от промените в справедливите стойности или на паричните потоци на даден финансов инструмент като хеджиран обект;

- *КРМСФО 9 (променен) Повторна оценка на внедрените деривативи и МСС 39 (променен) Финансови инструменти: Признаване и оценяване (в сила за годишни периоди от 30.06.2009 г. - приет от ЕК за 2009 г.)*. Направената промяна установява, че предприятие следва да прецени дали внедрен дериватив трябва да бъде отделен от основния договор, когато то рекласифицира един хибриден финансов актив извън категорията "отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата". Тази преценка трябва да бъде направена на база обстоятелствата, които съществуват не по-късно от на датата, на която предприятието е станало за първи път страна по договора и датата на значителна промяна в договора, която засяга съществено паричните потоци по него. Ако деривативът не би могъл да бъде надеждно оценен, целият хибриден инструмент трябва да остане класифициран в категорията "отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата";

- *КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.07.2009 г.).* Това тълкуване дава пояснения относно признаването на задължение за дивидент и неговата оценка, особено когато е предвидено разпределението да става чрез непарични активи;
- *КРМСФО 18 Трансфер на активи от клиенти (в сила за годишни периоди от 01.07.2009 г. - прието от ЕК за от 01.11.2009 г.).* Това тълкуване дава пояснения за счетоводното третиране на получавани активи от предприятия в сектора на комунални услуги (ютилити) от техни клиенти или трети лица, които осигуряват достъп до и услуги свързани със снабдяване с газ, вода, ток и др. подобни. Тези активи са получавани във връзка с осигуряването на достъп или снабдяването с такъв тип услуги/стоки.

Б. Приети за периоди, започващи поне на 1 януари 2010 г.

- *МСФО 2 (променен) Плащане на база акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2010 г. - не приет от ЕК).* Промяната е свързана с уточняване на обхвата и груповите операции базирани на акции, уреждани в парични средства;
- *МСС 32 (променен) Финансови инструменти: Представяне (в сила за годишни периоди от 01.02.2010 г. - приет от ЕК за от 01.02.2010 г.)* - относно класификация на емитирани права. Промяната е направена за да внесе пояснение в третирането на права, опции и варианти за придобиване на фиксиран брой от инструментите на собствения капитал на предприятие за фиксирана сума в каквато и да е валута като инструменти на собствения капитал при условие, че те се предлагат pro rata на всички съществуващи собственици на същия клас недеривативни инструменти на собствения капитал;
- *КРМСФО 14 Предплащания по минимални изисквания за фондиране по МСС19 (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – не е прието от ЕК).* Промяната е свързана с пояснения за определяне на съществуващата икономическа изгода като намаление в бъдещите вноски при двата случая, при наличие или не на изискване минимално фондиране за вноски, свързани с бъдеща трудова услуга (стаж);
- *КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал (в сила за годишни периоди от 01.07.2010 г. – не е прието от ЕК).* Това тълкуване дава пояснения за счетоводното третиране на операции, свързани с изцяло или частично погасяване на финансови задължения към кредитори чрез издаване на инструменти на собствения капитал на предприятието-длъжник – оценка на инструментите на собствения капитал като насрещно възнаграждение и третиране на получените разлики между оценката им и тази на финансовия пасив, определени ограничения на приложение.

Финансовите отчети са изготвени на база историческата цена с изключение на имотите, машините и оборудването, инвестиционните имоти и финансовите инструменти на разположение и за продажба, които са оценени по преоценена респ. справедлива стойност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

2.3 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- ▶ използване при производствена дейност или административни цели;
- ▶ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- ▶ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ▶ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на *справедливата цена*. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на реда „Резултат от инвестиционни имоти“ в Отчет за всеобхватния доход за периода.

Инвестиционните имоти в процес на строителство са представени във финансовия отчет на Дружеството по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчет за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчета като приход или разход от инвестиционни имоти в отчета за приходите и разходите.

2.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали активи се извършва по препоръчителния подход, т.е. по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дълготрайните материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

2.5 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на

баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

Загубите за обезценка за единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена стойност на репутацията се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

2.6 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- ▶ не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- ▶ сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- ▶ направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за всеобхватния доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

2.7 Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчет за всеобхватния доход на реда "други финансови приходи и разходи".

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

2.8 Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17, правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 или МСС 38.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчет за всеобхватния доход към момента на възникването им.

2.9 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за

да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчет за всеобхватния доход при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчет за всеобхватния доход.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчет за всеобхватния доход за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчет за всеобхватния доход за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.10 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.11 Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчет за всеобхватния доход.

2.12 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчет за всеобхватния доход.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчет за всеобхватния доход на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент на лизинговата вноска.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- ▶ има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- ▶ може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

2.15 Договори за строителство

Приходите по договори за строителство се признават на база етап на завършеност. Процентът на завършеност се определя като се съпостави размерът на разходите, извършени към датата на баланса с общия размер на очакваните разходи по строителния договор. Ако договорът се оцени като печеливш, той се оценява на база "разходи плюс" според етапа на завършеност на договора. Очакваните загуби по строителния договор се признават незабавно като разход в Отчет за всеобхватния доход.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти**

Дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел и други дълготрайни активи, под формата на стопански инвентар.

	Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2011 г.	77 927
Новопридобити активи	-
Инвестиционни имоти към 30.09.2011 г. преди преоценка	77 927
Преоценки на инвестиционни имоти	0
Инвестиционни имоти към 30.06.2011 г. след преоценка	77 927
Земи (инвестиционни имоти)	12 920
Завършени обекти - сгради	50 855
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	14 582
Към 30 09 2010 г.	78 357

*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

Инвестиционните имоти, представляващи земя и сграда, са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	Местоположение
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост
Раковска	Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124
Площ на обектите	Кв.м.
Търговски център - Пловдив	5443
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Раковска	450
ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ	0,00 %
Дял на отдадените под наем площи	0,00 %
Дял на площите по предстоящи продажби	0,00 %

ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ в Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Цариградско шосе	3 697.78	57.86%	35 079.27
Боровец	1 928.58	21.42%	19 628.24
Раковска	364.00	80.89%	4 732.05

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 31.12.2010	ИНВЕСТИРАНИ ПРЕЗ 2011	КАПИТАЛИЗИРАНИ	НАПРАВЕНИ	БЪДЕЩИ
					ИНВЕСТИЦИОНЕН КРЕДИТ ПРЕЗ 2011	ИНВЕСТИЦИИ ДО 30.09.2011	
проект ул. Раковска	завършен груб строеж на Акт 14	8 019	6 977	196	92	7 265	846
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж и дов. работи на Акт 14	19 117	7 175	0	142	7 317	11 942
Общо за всички проекти		27 136	14 152	196	234	14 582	12 788

Завършени обекти – сгради в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 31.12.2009	ИНВЕСТИРАНИ ДО 25.07. 2010	КАПИТАЛИЗИРАНИ	СТОЙНОСТ НА	НАПРАВЕНИ	СТОЙНОСТ НА
				ИНВЕСТИЦИОНЕН КРЕДИТ КЪМ 25.07. 2010	ЗАВЪРШЕНИЯ ОБЕКТ КЪМ 31.12.2010 ПРЕДИ ПРЕОЦЕНКА	ПРЕОЦЕНКИ КЪМ 31.12.2010	ЗАВЪРШЕНИЯ ОБЕКТ КЪМ 31.12.2010
проект Цариградско шосе - Караулката	завършен строеж с Акт 16	45 320	5 096	580	50 996	-141	50 855
Общо		45 320	5 096	580	50 996	-141	50 855

Преоценка в хиляди лева към 30.09.2011 г. по обекти:

инвестиционен обект	стойност преди преоценка	преоценка	стойност след преоценка
БенчМарк Бизнес Център, бул. Цариградско шосе, гр. София	4602	0	4602
Раковски Бизнес Център, ул. Г.С.Раковски, гр. София	3610	0	3610
Ексклузив Ски и Спа резорт, к.к. Боровец	4533	0	4533
Общо	12 745	0	12 745

4. Търговски и други вземания

Текущи търговски и други вземания	2011	2010
	'000 лв	'000 лв
Вземания от клиенти и доставчици	362	68
<i>Неостил България</i>	6	6
<i>Лукс Инвест ООД – префактурирани консумативи</i>	45	45
<i>Нов дом Симеонов ЕООД</i>	3	3
<i>ЧЕЗ Разпределение България АД</i>	13	13
<i>Европейски парламент</i>	293	0
<i>Други клиенти и доставчици</i>	2	1
Вземания по предоставени аванси	174	369
<i>Лукс Инвест ООД – аванси по договори за СМР</i>	105	300
<i>Други предоставени аванси по договори за СМР</i>	69	69
Данъци за възстановяване – ДДС	4	129
Други текущи вземания	7	3
Общо текущи вземания	547	569

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

5. Парични средства

	2011	2010
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	90	1
Общо парични средства	90	1

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2011	2010
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	90	1
Общо парични средства	90	1

6. Капитал

6.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	30.9.2011	
	Брой акции	%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	2 404 096	10.28%
ВЛАДИМИР ИВАНОВ ВЕЛИНОВ	392 285	1.68%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 342 721	5.74%
ХРИСТО ВАНГЕЛОВ КАРАМФИЛОВ	0	0.00%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399 999	1.71%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365 600	1.56%
ПОЛИНА ЦВЕТОСЛАВОВА ЛЮБЕНОВА	0	0.00%
Местни юридически лица	2 247 025	9.60%
Чуждестранни юридически лица	963 580	4.12%
Институционални инвеститори	6 102 315	26.08%
Други миноритарни акционери - физически лица	9 177 085	39.23%
Общо капитал	23 394 706	100%
Общ брой акционери физически лица	549	
Общ брой акции на физически лица	14 081 786	60%
Общ брой акционери юридически лица	72	
Общ брой акции на юридически лица	9 312 920	40%

Институционални инвеститори	Брой акции	%
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	228907	0.98%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	300802	1.29%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	70000	0.30%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	340405	1.46%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56900	0.24%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	39508	0.17%
ДФ "ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ"	70025	0.30%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7000	0.03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7000	0.03%
ДФ ПИБ АВАНГАРД	50000	0.21%
ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА ООД	68000	0.29%
ИНТЕРНЕТЪНЪЛ АСЕТ БАНК АД	7270	0.03%
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	30000	0.13%
ФБК ЛОГОС-ТМ АД	2982	0.01%
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	344266	1.47%
"ДЕЛТАСТОК" АД	2000	0.01%
ДФ "ЦКБ-СИЛА"	150000	0.64%
ДФ "ЦКБ-СИЛА"	100000	0.43%
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	305688	1.31%
ДФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1073952	4.59%
"АГЕНЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИИ И КОНСУЛТАЦИИ" АД	6666	0.03%
ППФ "ЦКБ-СИЛА"	50000	0.21%
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	156400	0.67%
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1411185	6.03%
УПФ "ЦКБ-СИЛА"	50000	0.21%
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	1142830	4.88%
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21089	0.09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9440	0.04%
Общо	6 102 315	26%

Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	141839	0.61%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	890	0.00%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32500	0.14%
FINASTA AB FMI	24500	0.10%
AB SEB BANKAS	270	0.00%
VANGUARD SA	81	0.00%
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8000	0.03%
ALPHA TRADING LIMITED	64000	0.27%
VITAL INVESTMENT INC	200000	0.85%
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193000	0.82%
IMMOBIL 2000 LTD	193000	0.82%
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40500	0.17%
Общо	963 580	4%

Информацията е актуална към 30.09.2011 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

6.1.1 Премияен резерв

Премияният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоемитирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

По решение на ОСА от 17.06.2010 г. със средства от премияния резерв е покрита загубата за 2008 г. и 2009 г.

Общо формиран резерв към 01.01.2010 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
7 797	-2 476	5 321
Резерв след покриване на загуба за 2008 г.	Покриване на загуба от 2009 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
5 321	-2 268	3 053

6.1.2 Общи резерви

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

Финансов резултат в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
1 166	315	851

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и неразпределената такава от 2005 г.

Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
13 884	9 417	4 467

Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева	Покриване на загуба от минали години в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
494	10	484
Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева	Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева	Резерв след покриване на загуба в хил. лева
5 802	-3 463	2 339

7. Други приходи

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	1	8
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	0	791
Общо	1	799

8. Разходи за външни услуги

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Нотариални такси	4	0
Наем на офис	5	5
Реклама и публикуване на съобщения	0	1
Застраховки на обекти	23	31
Охрана	58	52
Консултантски и юридически услуги	6	21
Възнаграждение на обслужващо сружество*	9	1593
Лизинг	0	6
Други	13	24
	118	1733

*Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

обем на сделки	2011	2010
по договор с обслужващо дружество	9	1593
по договор за наем на офис помещение	5	5
Салдо към 30.09.2011	2011	2010
по договор с обслужващо дружество	617	2684
по договор за наем на офис помещение	13	3

Взаимоотношенията между „Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество.

Срокът на договора с обслужващото дружество е 7(седем) години, считано от 11.07.2006 г.

9. Персонал

9.1 Разходи за персонала

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	29	178
Разходи за социални осигуровки	7	21
Общо	36	199

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	10	3
Задължения за социални осигуровки	2	1
Общо	12	4

10. Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	617	606
БенчМарк Груп - по договор за наем на офис	13	9
Лукс Инвест по СМР	5311	5607
Бороспорт - охрана	0	2
Диатерм	64	64
Други доставчици и клиенти	521	16
Аванси на клиенти по предварителни договори	482	617
Задължения по лихви към банки	1591	651
Задължения по главници по банков заеми*	43283	8417
Други	123	103
Задължения по дивиденди	40	40
Общо	52045	16132

Данъчни задължения	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към бюджета по даък при източника	205	89
Задължения по местни данъци и такси	361	146
Общо	566	235

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

10.1 Задължения по заеми

Банкови заеми	Общ	до 1г.	над 1 г.
	размер '000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Задължение към NBG Лондон	41 903	41 903	0
в т.ч. главница	40 349	40 349	0
лихва	1 554	1 554	0
Задължение към ОББ АД	2 971	2 971	0
в т.ч. главница	2 934	2 934	0
лихва	37	37	0

На 08.07.2008 г. Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането ще се извършва по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Заемът с NBG Лондон е дългосрочен с падеж 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро и падеж 2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Усвояването по заемите се осъществява на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери.

Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

- ▶ за договора с NBG Лондон – 3 месечен EURIBOR + 2,5 пункта;
- ▶ за договора с ОББ - 3 месечен EURIBOR + 2,2 пункта.

Платени разходи по кредити	30.9.2011	30.9.2010
	'000 лв.	'000 лв.
Комисиони управление	0	0
Такса ангажимент	-12	-6
Разходи за лихви	-810	-248
Разходи за лихви, капитализирани в стойността на инвестиционните имоти	-234	-774

Разделянето на кредита към NBG Лондон на текуща и нетекуща част зависи от изменението на променливата компонента в тримесечния Юрибор.

Комисионата за управление е разсрочена за целия срок на кредита и се признава ежемесечно в размер на 1273,33 лева. В отчета този разход за бъдещ период е показан с текущата си част в размер на 73 хил.лева.

11. Други разходи

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН, БФБ и ЦД	-1	-2
Мести данъци и такса	-250	-60
Други	-1	-29
Общо	-252	-91

12. Други финансови приходи и разходи

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-14	-27
Общо	-14	-27

13. Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	2011	2010
Нетен резултат по Отчета за доходите	-1291	-2490
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	0	-9
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти		0
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти		0
- печалби/загуби от продажби на недвижими имоти	0	146
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	0	-155
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	-1291	-2499
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-0.0552	-0.1068
Нетна стойност на активите на една акция	1.1303	1.1622

14. Сделки със свързани лица

Свързани с Дружеството лица са членовете на Съвета на Директорите.

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

14.1 Сделки с ключов управленски персонал

	2011	2010
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	29	65
- разходи за социални осигуровки	7	9
Общо	36	74

14.2 Салда към 30.09.2011 г.

	2011	2010
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	2	6

15. Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Дружеството периодично прави преглед на пазарните цени, по които предлага услугите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат плавно и постепенно корекции на тези цени. При отдаването под наем на имотите се стреми да сключва дългосрочни договори с благоприятни за бизнеса на дружеството клаузи.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и вземания от клиенти.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласна банка, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането, респ. задължението е станало изискуемо. Сумите включват главници и лихви.

30. Септември.11	на виждане BGN'000	до 1 г. BGN'000	1 - 3 г. BGN'000	над 3 г. BGN'000	Общо BGN'000
Финансови активи					
Търговски вземания	68	479			547
Парични средства и парични еквиваленти	90				90
Общо	158	479	0	0	637
Финансови пасиви					
Банкови заеми		44874			44 874
Дивиденди	40				40
Търговски задължения	1504	5627			7 131
Общо	1544	50501	0	0	52045

На реда банкови заеми в матуритетния анализ на финансовите пасиви към 31 декември задълженията са посочени на база съществуващата структура на пасивите (главница и лихва) към датата на баланса. Не са включени очакваните през следващите периоди усвоявания по разрешените заеми и бъдещите лихви, т.е. не са взети предвид очакваните прогнозни парични потоци.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Като цяло дружеството няма значителна част лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Същевременно дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни банкови заеми. Те са с променлив лихвен процент, който поставя в зависимост от лихвен риск паричните му потоци. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с банката-кредитор.

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

30. Септември.11	безлихвени	с фиксиран	с плаващ	Общо
	хил.лв.	лихвен %	лихвен %	хил.лв.
		хил.лв.	хил.лв.	
Финансови активи				
Търговски вземания	547			547
Парични средства и еквиваленти	90			90
Общо	637	0	0	637
Финансови пасиви				
Банкови заеми			44 874	44 874
Дивидент	40			40
Търговски задължения	7131			7 131
Общо	7 171	0	44 874	52 045

Ръководството на дружеството текущо наблюдава промените в лихвените равнища на банковия пазар, анализира неговата експозиция спрямо промените в лихвените равнища, оценява лихвения риск и търси своевременни мерки за неговото балансиране. Симулират се различни сценарии на рефинансиране, подновяване на съществуващи позиции, алтернативно финансиране и хеджиращи инструменти. На база тези сценарии се измерва и ефектът върху финансовия резултат и собствения капитал при промяна с определени пунктове или % на лихвения процент. Изчисленията се правят за значителните лихвоносни позиции. Всички заеми на дружеството са в евро, което е стабилна и надеждна валута, спрямо която българският лев е фиксиран (Закон за БНБ).

Управление на капиталовия риск

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на акционерите, стопански ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да се редуцират разходите по поддържане на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост. Това съотношение се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства (краткосрочни и дългосрочни), така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към края на отчетния период:

	30.9.2011	31.12.2010
	BGN '000	BGN '000
Общо дългов капитал, т.ч.:	44 874	42 892
<i>Банкови заеми</i>	44 874	42 892
Намален с паричните средства и парични еквиваленти	-90	-1
Нетен дългов капитал	44 784	42 891
Общо собствен капитал	27 735	27 735
Общо капитал	72 519	70 626
Съотношение на задлъжнялост	61.75%	60.73%

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние.

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, което е допълнително усложнено на настоящия етап от настъпващата финансова криза в страната.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

16. Условни активи и условни пасиви

Няма разграничени условни активи и условни пасиви в отчета на дружеството.

17. Събития, настъпили след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития.

Д. Христакева **ФОНД ИМОТИ АДСИЦ** **В. Генчев**
— Fund Estates REIT —
София Изпълнителен директор

Главен счетоводител

20.10.2011 г.