

Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс"

Междинен финансов отчет

КЪМ
30.09.2008 г.

"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ
БАЛАНС
към 30.09.2008 г.

АКТИВИ	30.09.2008 г.	31.12. 2007 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Нетекущи активи	0	0
Текущи активи		
Търговски и други вземания		
Вземания по предоставени аванси (пояснение 2.14.)	750	625
Други		127
Общо търговски и други вземания	750	752
Парични средства и парични еквиваленти		
Парични средства в брой (пояснение 2.13.)	1	
Парични средства в безсрочни депозити (пояснение 2.13.)	2	14
Общо парични средства и парични еквиваленти	3	14
Общо текущи активи	753	766
Общо активи	753	766

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	30.09.2008 г.	31.12.2007 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Собствен капитал		
Основен акционерен капитал (пояснение 2.3.4.)	650	650
Премии от емисия (пояснение 2.3.4.)	127	127
Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	(19)	0
непокрита загуба	(19)	0
Текуща загуба за периода (пояснение 2.3.4.)	(13)	(19)
Общо собствен капитал	745	758
Нетекущи пасиви		
Търговски и други задължения		
Други задължения (пояснение 2.14.)	6	7
Общо търговски и други задължения	6	7
Общо нетекущи пасиви	6	7
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения		
Текущи задължения (пояснение 2.14.) в т.ч.:	2	1
задължения към доставчици	1	1
задължения към персонала (пояснение 2.14.)	1	0
Общо текущи пасиви	2	1
Общо собствен капитал и пасиви	753	766

Приложените пояснения са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на съставяне: 21.10.2008 г.
гр. Варна

Съставител:
/Павлина Велинова/
Ръководител:

/Ирина Кривенко - изп. директор/

"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
Отчетен период: 01.01.2008 г. - 30.09.2008 г.

	Период, приключващ на 30.09.2008 г.	Период, приключващ на 30.09.2007 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Приходи от дейността	0	0
Разходи за дейността		
Разходи за външни услуги (Пояснение 2.3.2.)	5	1
Разходи за персонала(Пояснение 2.3.2.)	8	0
Общо разходи за дейността	13	1
Печалба (загуба) преди данъци	(13)	(1)
Разход за данък върху дохода	0	0
Печалба (загуба) за периода	(13)	(1)

Приложените пояснения са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на съставяне: 21.10.2008 г.
гр. Варна

Съставител:

/Павлина Велинова /
Ръководител:

/Ирина Кривенко - изп.
директор/

"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
Отчетен период: 01.01.2008 г. - 30.09.2008 г.
(пряк метод)

	Период, приключващ на 30.09.2008 год.	Период, приключващ на 30.09.2007 год.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици	(130)	(5)
Плащания на персонала и за социално сигуряване	(7)	0
Други постъпления от оперативна дейност	0	5
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(137)	0
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	0	0
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	127	500
Други постъпления от финансова дейност	1	7
Други плащания от финансова дейност	(2)	0
Нетни парични потоци от финансова дейност	126	507
Нетно изменение на парични средства и еквиваленти през годината	(11)	507
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	14	0
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	3	507

Приложените пояснения (пояснение 2.3.3.) са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на съставяне: 21.10.2008 г.
гр. Варна

Съставител:

/Павлина Велинова /
Ръководител:

/Ирина Кривенко - изп. директор/

"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Отчетен период: 01.01.2008 г. – 30.09.2008 г.

	Основен акционерен капитал	Премии от емисия	Финансов резултат	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Баланс към 01.01.2008 г.	650	127	(19)	758
Промени в собствения капитал за периода				
Загуба към 30.09.2008 г.	-	-	(13)	(13)
Баланс към 30.09.2008г.	650	127	(32)	745

Отчетен период: 01.01.2007 г. - 30.09.2007 г.

	Основен акционерен капитал	Премии от емисия	Финансов резултат	Общо собствен капитал
Баланс към 01.01.2007 г.	0	0	0	0
Промени в собствения капитал за периода				
Загуба към 30.09.2007 г.	-	-	(1)	(1)
Други изменения	500	-	-	500
Баланс към 30.09.2007 г.	500	0	(1)	499

Приложенията пояснения (пояснение 2.3.4.) са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на съставяне: 21.10.2008 г.
гр. Варна

Съставител:

/Павлина Велинова /
Ръководител:

/Ирина Кривенко - изп. директор/

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
на "Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ
към 30.09.2008 г.**

1. Резюме на дейността.

"Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ (наричано по-долу „Дружеството“) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Регистрирано е по ф.д. № 2321 от 2007 г. на Варненски окръжен съд, със седалище в Република България, град Варна и адрес на управление: Бизнес парк Варна, сграда Б1, офис 307.

Дружеството притежава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти N 49-АДСИЦ от 22.08.2007 г.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е учредено без определен срок.

Дружеството е с едностепенна структура на управление – съвет на директорите в състав:

- Ирина Валентиновна Кривенко, ЕГН 6010271192 – Изпълнителен директор
- Христо Тодоров Станев, ЕГН 8112017923 – Член на СД
- Александър Симеонов Симеонов, ЕГН 8106270547 – член на СД

Дружеството се представлява от Ирина Валентиновна Кривенко, ЕГН 6010271192 – Изпълнителен директор.

2. Описание на приложимите счетоводни политики.

2.1. Оценъчни бази, използвани при изготвянето на финансовите отчети.

При изготвяне на междинния финансов отчет на "Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ се следва същата счетоводна политика и същите методи на изчисление както и при последния годишен финансов отчет, приключващ на 31.12.2007 г.

Междинният финансов отчет на "Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ, гр. Варна, е изготвен в съответствие с МСС 1 ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ, Закона за счетоводството, МСФО, МСС, Разясненията на ПКР, приложими за периода след 01.01.2005 год.

Дружество разработва своята счетоводна политика, съобразена и със специфичните нормативни актове, свързани с предмета му на дейност в областта на инвестициите с недвижими имоти.

2.2.Общи правила за представяне на статиите във финансовите отчети.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на следните правила за представяне на статиите във финансовите отчети:

- **честно представяне и съответствие с МСФО.** Финансовите отчети представят ярна и честна картина на финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци на дружеството. Дружеството прилага международните стандарти за финансова отчетност.

- **същественост.** Всяка съществена група от сходни статии е представена отделно във финансовите отчети на дружеството. Като съществени се приемат статиите, които представят обекти от съществено значение за потребителите на информация като тяхното

присъствие или отсъствие в отчетите би повлияло на вземаните от потребителите икономически решения. Несъществени суми са обединени със суми с подобен характер и не се представят отделно.

- **компенсиране.** Активи и пасиви, приходи и разходи не се компенсират, освен когато такова компенсиране се изисква или е разрешено от друг МСС. Не се третира като компенсиране отчитането на активи, намалени с обезценки. Печалби, загуби и свързани разходи, възникващи от едни и същи или подобни операции или събития, които не са съществени, се обединяват.

- **сравнимост на информацията и последователност на представянето.** Сравнимата информация за предходния период се оповестява за всички съществени статии на отчета във вида, в който е била включена в съответния отчет за предходния период. Всяко прекласифициране на статии във финансовите отчети се оповестява. Представянето и класификацията на статиите се запазват и през следващите отчетни периоди.

- **действащо предприятие.** Финансовите отчети се изготвят и представят, като се изхожда от предположението за непрекъснатост в дейността на предприятието в рамките на 12 месеца след съставянето на годишния финансов отчет за съответната текуща година.

- **текущо начисляване.** Във финансовия отчет на "Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ сделките и събитията са представени в периода, за който се отнасят, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства съгласно изискванията на МСС за текущо начисляване. Отчетните обекти се признават като активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи в момента на тяхното възникване.

2.3. Финансови отчети.

Компонентите на междинния финансов отчет на "Пропъртис Кепитал Инвестмънтс" АДСИЦ към 30.09.2008 г. са: Баланс, Отчет за доходите, Отчет за паричните потоци, Отчет за промените в собствения капитал и пояснителни приложения.

Дружеството съставя **Баланс, Отчет за приходите и разходите и Отчет за промените в собствения капитал** в съответствие с изискванията на МСС 1 "Представяне на финансови отчети" и съобразно утвърдената счетоводна политика.

2.3.1. В Баланса на дружеството активите и пасивите са отразени съгласно принципите на МСС за разграничението им на текущи и нетекущи. Балансът представя информация за активите, капитала и пасивите към 30.09.2008 г. и сравнителна информация към 31.12.2007 г.

2.3.2. В Отчета за доходите разходите са представени съобразно икономическата си същност при спазване на принципа за същественост. Отчетът представя следната информация:

– перо «Разходи за външни услуги» представя извършените от дружеството разходи за общ финансов надзор от Комисия за финансов надзор, регистрация на емисия и обслужване от Централен депозитар, годишна такса неофициален пазар към «Българска фондова борса – София» АД, разходи за публикации, одит на годишния финансов отчет, счетоводни услуги и други.

- перо «Разходи за персонала» включва начислените през деветмесечието на 2008 г. възнаграждения на персонала за положения от тях труд по трудови правоотношения (6364.39 лв.) и начислените осигуровки върху тези възнаграждения (1306.51 лв).

2.3.3. Отчетът за паричните потоци е съставен по прекия метод (т. 19 от МСС 7), съгласно изискванията на МСС 7 и представя брутните суми на паричните постъпления и плащания през периода 01.01.2008 г. – 30.09.2008 г. Отчетът показва изменението в паричните средства и еквиваленти на дружеството през отчетния период групирани на оперативни, инвестиционни и финансови дейности. Съответните пера от Отчета съдържат информация за:

- «Плащания на доставчици» – сумите, платени на доставчици за оказани услуги, включително предоставен от дружеството аванс за придобиване на право на строеж;
- «Плащания на персонала и за социално осигуряване» – изплатените през отчетния период суми по трудови правоотношения и платените във връзка с тях социални и здравни осигуровки;
- «Постъпления от емитиране на ценни книжа» - полученото плащане от инвестиционния посредник „Булбройкърс“ АД на сумата (126 600 лв.) над номинала на емитираните акции при увеличението на капитала през 2007 г.;
- «Други постъпления от финансова дейност» - постъпили суми от акционер, временно предоставени за посрещане на текущи разходи на дружеството;
- «Други плащания от финансова дейност» - връщане на тези временно предоставени средства на акционер на дружеството.

2.3.4. Отчетът за собствения капитал /както и Раздел «Собствен капитал» на Пасива на **Баланса**/ представя следната информация за собствения капитал на дружеството през отчетния период:

- към 30.09.2008 г. дружеството има основен акционерен капитал от 650 000 лв., разпределен в 650 000 безналични акции с номинал 1 лв. Записаният основен капитал е изцяло внесен от акционерите. През отчетния период не са настъпвали промени в размера на записания капитал.
- към 30.09.2008 г. премийните резерви от емисия на акции са в размер на 127 067.73 лв., отчетени при увеличение на капитала през 2007 г.;
- непокритата загуба от 2007 г. е в размер на 19 180.84 лв.;
- за отчетния период реализираният финансов резултат е 12 813.26 лв. загуба.

2.4. ОТЧИТАНЕ НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ - приложим счетоводен стандарт МСС 16.

Като дълготрайни материални активи се признават активите, които отговарят на изискванията на т. 7 от МСС 16 "ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ" и които са на стойност над 700 лева (възприет праг на същественост).

Към 30.09.2008 г. дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

2.5. ОТЧИТАНЕ НА НЕМАТЕРИАЛНИТЕ АКТИВИ - приложим счетоводен стандарт МСС 38.

Като дълготрайни нематериални активи се признават активите, които отговарят на изискванията на т. 18 от МСС 38 "НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ" и които са на стойност над 700 лева (възприет от дружеството праг на същественост).

Към 30.09.2008 г. дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

2.6. ОТЧИТАНЕ НА АМОРТИЗАЦИИТЕ - приложими счетоводни стандарти МСС 16 и МСС 38.

Признатите и отчетани по реда на МСС 16 и МСС 38 активи се разграничават на амортизируеми и неамортизируеми. За новопридобитите амортизируеми активи с

ограничен полезен живот се определя срок на годност, остатъчна стойност и метод на амортизация.

Промени в отчитането на амортизациите (остатъчния срок на годност) се правят по изключение в началото на отчетния период въз основа на преразглеждане на оценката за полезния срок на годност и при настъпване на значителни промени в очакваните икономически изгоди от активите.

2.7. ОБЕЗЦЕНКА НА АКТИВИ. Приложим е МСС 36 Обезценка на активи.

За активите на дружеството към датата на баланса не са настъпили събития или промени в обстоятелствата, които да показват, че стойността им е обезценена (балансовата стойност да е по-висока от възстановимата им стойност). Поради това не се налага обезценката им.

2.8. ОТЧИТАНЕ НА ИНВЕНСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ.

Дружеството уточнява имотите, които държи като инвестиционни при условията на МСС 40 "Инвестиционни имоти" и в съответствие със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Към 30.09.2008 г. дружеството няма придобити инвестиционни имоти.

2.9. ОТЧИТАНЕ НА ЛИЗИНГ - Приложим счетоводен стандарт МСС -17 Лизинг.

Към 30.09.2008 г. дружеството не отчита активи по финансов или оперативен лизинг.

2.10. ОТЧИТАНЕ НА СТОКОВО - МАТЕРИАЛНИТЕ ЗАПАСИ - приложим счетоводен стандарт МСС 2.

През отчетния период на 2008 г. дружеството не е придобивало стоково-материални запаси.

2.11. ПРИЗНАВАНЕ НА ПРИХОДИТЕ.

Приходите се признават съгласно разпоредбите на МСС 18 "Приходи". През периода 01.01.2008 г. – 30.09.2008 г. дружеството не е реализирало приходи от дейността си.

2.12. ОТЧИТАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ПЕРСОНАЛА - приложим счетоводен стандарт МСС 19 "ДОХОДИ НА НАЕТИ ЛИЦА".

Доходи на наети лица са всички форми на възнаграждение, предоставени от работодателя в замяна на положен от наетите лица труд. Към 30.09.2008 г. списъчният състав на дружеството включва две лица, наети по трудово правоотношение. Сумата на възнагражденията срещу положения труд през отчетния период са признати като текущ разход и задължение към персонала. Разходите за възнаграждения намират място в перо «Разходи за персонала» на Отчета за доходите. Посочените в баланса към 30.09.2008 г. задълженията към персонала за възнаграждения са в размер на 563.76 лв. Задълженията по социално и здравно осигуряване на персонала са в размер на 241.22 лв, а тези във връзка с авансовия данък върху доходите на лицата са 62.64 лв. Те са погасени през м. Октомври 2008 г.

2.13. ОТЧИТАНЕ НА ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ.

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти следните активи: налични пари в брой, безсрочни депозити в банки, други краткосрочни високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в различни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността. Те се държат с цел посрещане на краткосрочни парични задължения, а не за инвестиционни цели.

В позиция «Парични средства в брой» на Баланса са посочени наличните към 30.09.2008 г. парични средства в брой (1038.46 лв.).

В позиция «Парични средства в безсрочни депозити» на Баланса са отразени наличните към 30.09.2008 г. средства по разплащателна сметка на дружеството (1940.22 лв.).

През деветмесечието на 2008 г. дружеството не е оперирало с парични средства във валута и не са отчетени приходи и разходи от промяна във валутния курс.

2.14. ОТЧИТАНЕ НА ВЗЕМАНИЯТА И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА.

В Баланса са посочени следните вземания и задължения, признати за актив или пасив в периода на тяхното възникване съгласно принципа за текущо начисляване:

Вземания към 30.09.2008 г.

- В позиция «Вземания по предоставени аванси» в «Текущи активи» на Баланса е представено вземане на дружеството по предоставен на «Сентер Консулт» ООД аванс за покупка на вещно право на строеж на помещение в ж.к. комплекс, който към 30.09.2008 г. е в размер на 750 000 лв.;

- Вземането от инвестиционния посредник «Булброкърс» АД, представляващо сумата над номинала на емитираните акции при увеличението на капитала посочено в позиция «Други вземания» в «Текущи активи» на Баланса към 31.12.2007 г. е уредено през отчетния период.

Задължения към 30.09.2008 г.

- В позиция «Други задължения» в «Нетекучи пасиви» на Баланса са посочени задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите по внесени от тях гаранции за управление. Същите подлежат на връщане при освобождаване на членовете на СД от управлението на дружеството.

- В позиция «Текущи задължения» в «Текущи пасиви» на Баланса са отразени задължения към персонала по начислени трудови възнаграждения за м. Септември 2008 г., платени през м. Октомври 2008 г., и задължения към обслужващото дружество «Сентер Консулт» ООД за предоставени счетоводни услуги за м. Септември 2008 г.

Към датата на финансовия отчет дружеството няма вземания, за които съществуват достатъчно рискове и обективни доказателства относно събираемостта им в първоначалните срокове. Поради това не се налага признаване на провизии за обезценка на вземания. Провизии, условни задължения и условни активи се признават, оценяват, отчитат и оповестяват по правилата, регламентирани в МСС 37. Отписване на вземания и задължения се извършва при спазване изискванията за погасителна давност или наличието на достатъчно други основания.

2.15. ОТЧИТАНЕ НА НЕТНИТЕ ПЕЧАЛБИ ИЛИ ЗАГУБИ ЗА ПЕРИОДА, ФУНДАМЕНТАЛНИ ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА.

Приложим е препоръчителния метод по МСС 8 "НЕТНА ПЕЧАЛБА ИЛИ ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА, ФУНДАМЕНТАЛНИ ГРЕШКИ И ПРОМЕНИ В СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА".

През деветмесечието на 2008 г. дружеството не е отчело фундаментални грешки и промени в счетоводната си политика.

2.16. ОТЧИТАНЕ НА СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.

Приложим е МСС 10 "Събития след датата на баланса". След датата на баланса не са настъпвали коригиращи и некоригиращи събития, водещи до съмнения в дотоверността на информацията в годишния финансов отчет.

Приложените пояснения са неразделна част от настоящия финансов отчет.

Дата на съставяне: 21.10.2008 г.
гр. Варна

Съставител:

/Павлина Велинова/
Ръководител:

/Ирина Кривенко - изп. директор/