

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

1. Корпоративна информация

Сингулар АДСИЦ („Дружеството“) е учредено на 15 февруари 2007 и вписано в търговския регистър на 1 март 2007 година, по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Дружеството е учредено за неограничен срок.

Сингулар АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел със седалище Република България. Адресът на управление на Дружеството е ул. Константин Петканов № 4, град София.

Основният предмет на дейност на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Регистрираният издаден капитал на Дружеството е съставен изцяло от обикновени акции. Те са търгуеми на Българска Фондова Борса.

Инвестиционната цел на Дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им.

Дружеството има един служител - Директор за връзки с инвеститорите. Съветът на директорите на Дружеството се състои от 5 члена. Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно ЗДСИЦ, както е оповестено в Бележка 9.

Финансовият отчет на Сингулар АДСИЦ за периода 15 февруари 2007 година (дата на учредяване) - 31 декември 2007 година е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 28 март 2008 година.

2.1. База за изготвяне

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на база на историческа цена, с изключение на инвестиционните имоти, които се отчитат по справедлива стойност.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Изявление за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, (МСФО приети от ЕС).

Това е първият издаден финансов отчет на Дружеството от датата на неговото учредяване, 15 февруари 2007 г. Следователно, този финансов отчет обхваща период по-малък от 12 месеца, т. е. от 15 февруари 2007 г. (датата на учредяване) до 31 декември 2007 г. (датата на баланса) и не съдържа сравнителна информация.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.2. Съществени счетоводни приблизителни оценки и предположения

Приблизителни оценки и предположения

Основните предположения, които са свързани с бъдещи и други основни източници на несигурности в приблизителните оценки към датата на баланса, и за които съществува значителен риск, че биха могли да доведат до съществени корекции в балансовите стойности на активите през следващия отчетен период, са посочени по-долу.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност от независим лицензиран оценител на базата на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2008 г. е 63,622 хил. лв. Допълнителна информация е представена в Бележка 5.

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики

Превръщане в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност, когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот. Разходите за текуща поддръжка на инвестиционен имот се признават като разход в периода, в който са извършени.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към датата на баланса. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за доходите за отчетния период, в която възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаване или когато инвестиционният имот е трайно изваден от употреба и никакви бъдещи икономически изгоди не се очакват от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за доходите в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Инвестиционни имоти (продължение)

Когато инвестиционен имот се прехвърля към материален запас, приетата стойност на имота за последващо отчитане е неговата справедлива стойност към датата на промяната в използването му. При прехвърляне от материални запаси към инвестиционни имоти, разликата между справедливата стойност на имота към тази дата и неговата предишна балансова стойност се признава в отчета за доходите. Когато Дружеството започва да разработва съществуващ инвестиционен имот с цел продължителното му използване като такъв, то имотът остава класифициран като инвестиционен по време на разработването. Когато Дружеството вземе решение за продажба на инвестиционен имот без да го разработва, имотът се класифицира като държан за продажба и се оценява по справедлива стойност.

Финансови активи

Финансовите активи, в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции, държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, както това е по-уместно. Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията, държани до падеж по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив или на група от финансови активи.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка от заеми и вземания, отчитани по амортизирана стойност, сумата на загубата се оценява като разликата между балансовата стойност на актива и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на очакваните бъдещи загуби, които не са възникнали), дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент за финансовия актив (т.е. ефективния лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване). Балансовата стойност на актива се намалява чрез използване на корективна сметка за провизия за обезценка. Сумата на загубата се признава в отчета за доходите.

Дружеството първо преценява дали съществуват обективни доказателства за обезценка отделно за финансови активи, които са индивидуално значими, и отделно или заедно за финансови активи, които не са индивидуално значими. Ако Дружеството определи, че няма обективни доказателства за обезценка за отделно оценен финансов актив, без значение дали е значим или не, активът се включва в група от финансови активи с подобни характеристики на кредитния риск и определя обезценката им заедно. Активи, които се оценяват за обезценка отделно и при които се признава или продължава да се признава загуба от обезценка, не участват в колективната оценка на обезценката.

Ако в следващ период сумата на загубата от обезценка намалее и спадът може по обективен начин да се свърже със събитие, което възниква, след като обезценката е призната, признатите преди това загуби от обезценка се възстановяват. Възстановяването на загубата от обезценка се признава в отчета за доходите до степента, до която балансовата стойност на финансовия актив не надвишава неговата амортизирана стойност, каквато би била определена на датата на възстановяването, ако не е била призната загуба от обезценка.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Отписване на финансови активи и пасиви

Финансови активи

Финансов актив (или, когато е приложимо, част от финансов актив или част от група от сходни финансови активи) се отписва, когато:

- договорните права върху паричните потоци от финансовия актив са изтекли;
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са запазени, но е поето договорно задължение за плащане на всички събрани парични потоци, без съществено отлагане, на трета страна по сделка за прехвърляне; или
- договорните права за получаване на парични потоци от финансовия актив са прехвърлени, при което (а) Дружеството е прехвърлило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив; или (б) Дружеството нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но не е запазило контрола върху него.

Когато Дружеството е прехвърлило договорните си права за получаване на парични потоци от финансовия актив и нито е прехвърлило, нито е запазило в значителна степен всички рискове и ползи от собствеността върху финансовия актив, но е запазило контрола върху него, той продължава да признава прехвърления финансов актив до степента на продължаващото си участие в него. Степента на продължаващото участие, което е под формата на гаранция за прехвърления актив, се оценява по по-ниската от първоначалната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което може да се наложи да бъде възстановено от Дружеството.

Когато продължаващото участие е под формата на издадена и/или закупена опция за прехвърления актив (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.), степента на продължаващото участие на Дружеството е равна на стойността на прехвърления актив, за която Дружеството може да го изкупи обратно. В случаите, обаче, на издадена пут опция (в т. ч. опция, уреждана в парични средства или др. под.) за актив, който се оценява по справедлива стойност, степента на продължаващото участие на Дружеството е ограничена до по-ниската между справедливата стойност на прехвърления актив и цената на упражняване на опцията.

Финансови пасиви

Финансов пасив се отписва от баланса, когато той е погасен, т.е. когато задължението, определено в договора, е отпаднало или е анулирано или срокът му е изтекъл.

Замяната на съществуващ финансов пасив с друг дългов инструмент от същия заемодател със съществено различни условия, или същественото модифициране на условията на съществуващ финансов пасив, се отчита като отписване на първоначалния финансов пасив и признаване на нов финансов пасив. Разликата между балансовите стойности на първоначалния и новия пасив се признава в отчета за доходите.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Провизии

Общи

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

Провизия за дължими дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби/загуби от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовите резултати от дейността на Дружеството за текущия отчетен период, ръководството е анализирано задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка. В резултат на това, не е призната провизия за дивиденди на база на правното задължение на Дружеството за разпределение на дивиденди към датата на баланса.

Лизинг

Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, в неговото начало, и изисква оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретен актив или активи и дали споразумението прехвърля правото за използване на актива. Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало, се извършва единствено, ако е удовлетворено някое от посочените по-долу условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако промяната не е предвидена единствено да поднови или удължи споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определението дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива.

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг или не съдържа лизинг, счетоводното отчитане на лизинга се прилага или се преустановява от:

- в случай на подточки (а), (в) и (г), по-горе, когато възникне промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката;
- в случай на подточка (б), по-горе, началото на периода на подновяване или удължаване.

Дружеството като лизингополучател

Лизинговите плащанията по договори за оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.3. Обобщение на съществените счетоводни политики (продължение)

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение, като се изключат отстъпки, работи и други данъци върху продажбите или мита. Преди да бъде признат приход, следните специфични критерии за признаване трябва също да бъдат удовлетворени:

Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия актив).

Разходи

Разходите се признават в момента на тяхното възникване. Всички разходи се включват в отчета за доходите, с изключение на тези, пряко свързани с придобиването на инвестиционен имот, които се включват в стойността на съответния имот, както и разходите по емитиране на акции, които се отразяват директно в намаление на собствения капитал.

Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции на средно-претегления брой на държаните акции за периода.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

Данъци

Данък печалба

Тъй като Сингулар АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел, то е освободено от облагане с данък печалба съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

Данък върху добавената стойност

Приходите и разходите се признават нетно от сумата на данъка върху добавената стойност (ДДС) с изключение на случаите когато:

- ДДС, възникващ при покупка на услуги, не е възстановим от данъчните власти, при което той се признава като друг оперативен разход в отчета за доходите; и
- вземанията и задълженията се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Бъдещи промени в счетоводните политики

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила

Дружеството не е приложило по-рано посочените по-долу нови стандарти, разяснения и изменения на съществуващи стандарти, които са публикувани и задължителни за прилагане за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 г., или по-късно:

МСС 1 Преработен Представяне на финансовите отчети

Преработеният МСС 1 Представяне на финансовите отчети беше публикуван през септември 2007 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът разделя измененията в собствения капитал на изменения, свързани със собственика и на лицата, които не са собственици. Отчетът за собствения капитал следва да включва единствено данни за сделки със собствениците, като всички промени в собствения капитал, които не се отнасят за собствениците, се представят на един ред. В допълнение, Стандартът въвежда отчета за пълните доходи: той представя всички приходи и разходи, признати в печалбата или загубата, наред с всички други признати приходи и разходи, или в един единствен отчет, или в два свързани отчета. Дружеството е в процес на анализ на ефектите от преработения МСС 1 върху финансовите му отчети.

МСС 23 Разходи по заеми

Измененият МСС 23 *Разходи по заеми* е публикуван през март 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Той изисква разходите по заеми, които са извършени във връзка с изграждането на активи, изпълняващи определени условия, да бъдат включени в тяхната стойност. Тези активи изискват продължителен период от време, за да бъдат готови за използване или продажба. Считано от 1 януари 2009 година, занаяпред, Дружеството следва да промени счетоводната си политика, като капитализира разходите по заеми, свързани с изграждането на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Съгласно преходните разпоредби на МСС 23, Дружеството ще приложи тази промяна в счетоводната политика проспективно. Съответно, разходите по заеми, извършени след 1 януари 2009 година ще бъдат капитализирани в стойността на активи, изпълняващи определените в стандарта условия. Няма да бъдат извършвани преизчисления по отношение на разходите по заеми, извършени до 1 януари 2009 година и признати в отчета за доходите за съответните отчетни периоди. Измененият МСС 23 все още не е приет от ЕС.

МСФО 2 Плащания на базата на акции – условия за получаване на правата и прекратявания

Това изменение в МСФО 2 Плащания на базата на акции беше публикувано през януари 2008 г. и влиза в сила за финансови години, започващи на или след 1 януари 2009 г. Стандартът ограничава дефиницията за "за условия за получаване на правата" до условие, което включва изрично или косвено изискване за предоставяне на услуги. Каквито и да било други условия не представляват условия за получаване на правата, които следва да бъдат вземани предвид при определяне на справедливата стойност на дадените инструменти от собствения капитал. В случай, че дадените права не бъдат получени в резултат от невъзможност да се отговори на дадено условие, което не дава права, което е в контрола или на предприятието или на контрагента, то трябва да бъде отчетено счетоводно като прекратяване. Дружеството не е страна по схеми за плащания на базата на акции с включени условия, правата по които не се получават, и следователно не очаква съществени последиствия върху счетоводното отчитане на плащанията на базата на акции. Изменението все още не е прието от ЕС.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен) и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (преработен)

Преработените стандарти бяха публикувани през януари 2008 г. и влизат в сила за финансови години, започващи на или след 1 юли 2009 г. Преработеният МСФО 3 въвежда редица промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинациите, което ще се отрази върху сумата на признатата репутация, отчетените резултати в периода на реализиране на придобиването и бъдещите отчетени резултати. Преработеният МСС 27 изисква дадена промяна в притежаваното участие в дъщерно дружество да бъде отчитано като сделка със собствен капитал. Тази промяна, следователно, няма да окаже въздействие върху репутацията, нито ще породи печалба или загуба. В допълнение, измененият стандарт променя счетоводното отчитане на загубите, понесени от дъщерното дружество, както и загубата на контрол върху дадено дъщерно дружество. Промените, въведени от преработените МСФО 3 и МСС 27, трябва да се прилагат проспективно и ще се отразят върху бъдещи придобивания и сделки с малцинствени участия. Преработените стандарти все още не са приети от ЕС.

Изменения в МСС 32 и МСС 1 Финансови инструменти подлежащи на пут опция

Измененията в МСС 32 и МСС 1 бяха публикувани през февруари 2008 г. и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Изменението в МСС 32 изисква определени финансови инструменти, подлежащи на пут опция, и задълженията, възникващи по ликвидацията, да се класифицират като собствен капитал, ако бъдат удовлетворени определени критерии. Изменението на МСС 1 изисква оповестяване на определена информация, свързана с инструментите, подлежащи на пут опция, класифицирани като собствен капитал. Дружеството не очаква тези изменения да окажат влияние върху финансовия му отчет. Измененията все още не са приети от ЕС.

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСФО 8 заменя МСС 14 *Отчитане по сегменти* и влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година. Стандартът възприема управленския подход при отчитането по сегменти. Предприятията следва да представят информация, която ръководството използва за вътрешни цели за оценка на представянето на оперативните сегменти и разпределение на ресурсите между различните сегменти. Тази информация може да се различава от представянето в баланса и отчета за доходите, като се изисква обяснение и равнение на разликите. Тъй като Дружеството няма сегменти, МСФО 8 няма да има ефект върху финансовото му отчитане.

КРМСФО 11, МСФО 2 - Сделки със собствени акции и с акции на Групата

КРМСФО 11 влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 март 2007 година. Разяснението изисква споразумения, при които са предоставени права на служителите да получат капиталови инструменти на предприятието, да бъдат отчетени като сделки за плащане на акции, уреждани чрез издаване на капиталови инструменти, дори ако предприятието избере или е задължено да закупи капиталовите инструменти от друго предприятие, или когато акционерите на предприятието предоставят тези капиталови инструменти. Разяснението обхваща и отчитането на сделки, при които на служителите се предоставят права да получат капиталови инструменти на компанията-майка, в индивидуалните финансови отчети на дъщерните дружества. КРМСФО 11 не е приложимо за дейността на Дружеството, тъй като не се осъществяват сделки със собствени акции и с акции на Групата.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

2.4. Бъдещи промени в счетоводните политики (продължение)

Стандарти, разяснения и изменения в публикувани стандарти, които все още не се влезли в сила (продължение)

КРМСФО 12 Споразумения за концесионни услуги

КРМСФО 12 е публикувано през ноември 2006 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. Разяснението регламентира счетоводното отчитане на договори за предоставяне на публични услуги от предприятията (изпълнители). Тъй като, Дружеството не е изпълнител по споразумения за концесионни услуги, КРМСФО 12 не е приложимо за дейността му. КРМСФО 12 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 13 Програми за лоялност на клиентите

КРМСФО 13 е публикувано през юни 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година. Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Съответно, част от справедливата стойност на полученото възнаграждение, следва да се разпредели към кредитите, предоставени като награда за лоялност на клиентите и да се разсрочи за периода на тяхното използване. Тъй като, Дружеството не прилага подобни програми за лоялност на клиентите, КРМСФО 13 няма да има ефект върху неговия финансов отчет. КРМСФО 13 все още не е прието от ЕС.

КРМСФО 14 МСС 19 – Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействието между тях

КРМСФО 14 е публикувано през юли 2007 година и влиза в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година. Това разяснение регламентира определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 *Доходи на наети лица*. Тъй като, Дружеството няма финансирани планове с дефинирани доходи, разяснението няма да има ефект върху неговото финансово състояние и/или резултати от дейността. КРМСФО 14 все още не е прието от ЕС.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

3. Други разходи

	<u>2007</u>
Местни данъци и такси	(10)
Наем на офис	(2)
Реклама	(1)
Разходи във връзка с учредяване на дружеството	(4)
Други	(3)
	<u>(20)</u>

4. Парични средства и краткосрочни депозити

	<u>2007</u>
Парични средства в брой и по банкови сметки	201
Краткосрочен депозит	15,700
	<u>15,901</u>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Краткосрочният депозит е за срок от шест месеца с падеж април 2008 г. Той се олихвява с договорен лихвен процент от 6.5% годишно, ако не бъде изтеглен изцяло или частично от Дружеството преди договорения срок. В противен случай, депозитът се олихвява с лихвен процент по разплащателни сметки в лева, или 0.1% годишно. Лихвата се получава изцяло на падежа на депозита (април 2008 г.).

Към датата на одобрение на финансовия отчет, ръководството счита, че е вероятно предсрочно изтегляне на суми от краткосрочния депозит в зависимост от ликвидните и инвестиционни нужди на Дружеството. Следователно с оглед на съществуващата несигурност по отношение на запазване на депозита до неговия падеж, Дружеството е определило, че ефективният лихвен процент по депозита е 0.1% годишно за отчетния период. В резултат на това, са начислени лихви в размер на 3 хил. лв.

5. Инвестиционни имоти

	<u>Земя</u>
Придобити	1,392
Печалба от промени в справедливата стойност	62,230
На 31 декември 2007 г.	<u>63,622</u>

Дружеството е възложило на Старт 999 ЕООД, независим лицензиран оценител, да извърши оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот. Оценката е извършена към 31 декември 2007 година. Справедливата стойност на инвестиционния имот е определена на база на действителното състояние и условия на пазара към датата на оценката и представляват най-вероятната цена, която нормално може да се получи при пряка сделка между желаещи и информирани продавачи и купувачи към тази датата. Промените в справедливата стойност на инвестиционния имот се признава в отчета за доходите.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

6. Други задължения

	<u>2007</u>
Местни данъци и такси	10
Задължения към доставчици	1
Задължения към директорите за извършени разходи от името и за сметка на Дружеството (Бележка 8)	7
Други	<u>1</u>
	<u>19</u>

7. Основен капитал и резерви

7.1 Основен капитал

Издадени и изцяло платени акции

	<u>Брой акции (хиляди)</u>	<u>Стойност</u>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка	650	650
	<u>650</u>	<u>650</u>

Обикновени акции

	<u>Брой акции (хиляди)</u>	<u>Стойност</u>
--	--------------------------------	-----------------

Оторизирани, издадени и изцяло платени

Издадени на 21 февруари 2007 г. срещу парични вноски	500	500
Издадени на 22 октомври 2007 г. срещу парични вноски	150	150
На 31 декември 2007 г.	<u>650</u>	<u>650</u>

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минималният капитал при учредяване е 500 хил. лв., срещу парични вноски. След учредяването, следва да бъде направено първоначално увеличение на капитала с не по-малко от 30%. През 2007 година, Дружеството е увеличило капитала си чрез едно публично предлагане на акции на Българската Фондова Борса.

Към 31 декември 2007 година, разпределението на основния капитал на Дружеството е както следва:

	<u>Брой акции (хиляди)</u>	<u>Процент на участие</u>
Сингулар Асет Мениджмънт АД	238	37%
Юник Инвестмент АД	217	33%
Арко Тауърс Малта Лимитед	150	23%
АМД-Комерс ЕООД	25	4%
Регулус ЕООД	<u>20</u>	<u>3%</u>
	<u>650</u>	<u>100%</u>

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

7. Основен капитал и резерви (продължение)

7.2 Премийни резерви

Към 31 декември 2007 г. премийните резерви са в размер на 16,927 хил. лв. Те са формирани от превишението на постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност, намалени с разходите по емитиране на акции.

8. Оповестяване на свързани лица

Свързани лица са тези лица, които осъществяват контрол върху Дружеството или упражняват значително влияние при вземането на финансови или оперативни решения. За периода 15 февруари 2007 г. – 31 декември 2007 г., освен посочените по-долу сделки и разчети със Съвета а Директорите, Дружеството не е осъществило други сделки със свързани лица.

Възнаграждения на Съвета на Директорите

Възнагражденията на Съвета на Директорите се определят от Общото събрание на акционерите. Дружеството поема пътните, квартирни и други разходи на директорите във връзка с присъствие на срещи на Съвета на Директорите или Общи събрания на акционерите. Размерът на месечното възнаграждение на всеки от членовете на Съвета на Директорите не може да надвишава 10 кратния размер на минималната месечна работна заплата, определена за България. По решение на Общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството, на членовете на Съвета на Директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, чиито размер не може да надвишава 2% от печалбата реализирана от Дружеството за съответната година.

Общата стойност на възнагражденията на Съвета на Директорите възлиза на 3 хил. лв., които са изцяло изплатени към датата на баланса. Тези възнаграждения са за периода до 30 септември 2007 г., тъй като членовете на Съвета на Директорите са декларирали, че не им се дължат възнаграждения за периода 1 октомври 2007 г. – 31 декември 2007 г. Към 31 декември 2007 г. Дружеството има задължения към директорите в размер на 7 хил. лв. за извършени разходи от името и за сметка на Дружеството (Бележка б).

9. Възнаграждения на обслужващото дружество

Съгласно договор от 8 март 2007 година, Сингулар АДСИЦ възлага на Ултимат Мениджмънт АД да бъде обслужващо дружество. Ултимат Мениджмънт АД е акционерно дружество, учредено в България. Обслужващото дружество осъществява оперативното управление на Сингулар АДСИЦ, в т. ч. обслужването и поддържането на придобитите инвестиционни имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности. След одобрение от Съвета на Директорите на Дружеството и за своя сметка, обслужващото дружество може да възложи на един или повече инвестиционни консултанти, да му предоставят препоръки и съвети по отношение на инвестиционната политика на Дружеството, описана в Проспекта, както и да извършват покупки и продажби на инвестиционни имоти, или да управляват инвестициите на Дружеството от негово име и за негова сметка, съгласно условията на договор от 8 март 2007 година.

Съгласно Устава, общата сума на възнагражденията на обслужващото дружество, не може да превишава 8% от стойността на активите на Сингулар АДСИЦ. Максималният размер на разходите за управление на Дружеството в рамките на една календарна година не може да надхвърля 10% от стойността на активите на Дружеството.

Възнаграждения на обслужващото дружество за периода 1 март 2007 г. (дата на регистрация) – 31 декември 2007 година не се дължат, съгласно допълнително споразумение от януари 2008 година.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

10. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели печалбата за периода на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Основният доход на акция на Дружеството се изчислява на база на следните данни:

	<u>2007</u>
Печалба за периода (в лева)	62,210,728
Средно-претеглен брой обикновени акции	<u>533,546</u>
Основен доход на акция (в лева)	<u>116.60</u>

Не са извършвани други сделки с обикновени акции или потенциални обикновени акции за периода от 31 декември до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване.

11. Разпределение на дивиденди

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, коригирана с ефектите от всички сделки с инвестиционни имоти, извършени през периода. Тези ефекти включват печалбите/загубите от последващи оценки на инвестиционните имоти.

На база на финансовото представяне на Дружеството за периода 15 февруари 2007 г. – 31 декември 2007 г., ръководството е анализиало задължението за разпределяне на дивиденди от икономическа и правна гледна точка.

В резултат на това, ръководството на Дружеството е решило да не предлага разпределяне на дивиденди за 2007 година, тъй като това би довело до разпределяне на печалба от последващи оценки до справедливи стойности на инвестиционните имоти, която не подлежи на разпределение, съгласно действащото българско законодателство (и както е споменато по-горе).

12. Ангажменти

Ангажменти за разработване на инвестиционни имоти

Към 31 декември 2007 дружеството няма поети ангажменти във връзка с подписани договори за разработване на инвестиционни имоти.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала

Дружеството е изложено на различни рискове: пазарен, лихвен, кредитен, ликвиден и валутен, произтичащи от притежаваните финансови инструменти и инвестиционни имоти.

Дружеството е възприело инвестиционна политика, на база на която е установен процес за оперативен управление и контрол на сделките с инвестиционни имоти. Съветът на Директорите извършва общ годишен преглед на инвестиционната политика, както и регулярен преглед и контрол на текущите инвестиционни проекти, както и статуса на планираните инвестиционни проекти.

Пазарен риск, свързан с инвестиционните имоти

Дружеството е изложено на пазарен риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти. В Бележка 5 е представена експозицията на Дружеството към този риск.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива. Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск, тъй като е договорило получаването на фиксирана лихва по краткосрочен депозит (Бележка 4).

Ликвиден риск

Дружеството инвестира свободните си парични средства в депозити, които могат да бъдат изтеглени при поискване. Инвестиционните имоти, по принцип, се търгуват активно на пазара на недвижими имоти в България. Дружеството може да усвоява парични заеми, за да финансира краткосрочните и дългосрочните си ликвидни нужди.

Към 31 декември 2007 г., падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

За периода от 15 февруари 2007 г. - 31 декември 2007 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Други задължения	-	19	-	-	-	19
	-	19	-	-	-	19

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

13. Цели и политика за управление на финансовия риск и капитала (продължение)

Валутен риск

Ръководството на Дружеството не счита, че дейността му е изложена на съществени валутни рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск или рискът, произтичащ от възможността Дружеството да не получи в договорения размер финансов актив, е минимизиран чрез осъществяване на финансови взаимоотношения с различни контрагенти, които са с висока кредитна репутация. Поради това, ръководството на Дружеството не очаква да понесе съществени загуби от финансови инструменти.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството при условие, че неговите контрагенти не изпълнят своите задължения по повод на признатите от Дружеството финансови активи, възлизат на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2007 година.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да емитира нови акции, да получава или погасява банкови заеми. Дружеството следи нивото на собствения капитал, както и показателя инвестиционни имоти към собствен капитал:

	2007
Основен капитал	650
Премийни резерви	16,927
Неразпределена печалба	62,210
Общо собствен капитал	79,787
Инвестиционни имоти към собствен капитал	0.8

Към 31 декември 2007 г. върху Дружеството няма външно-наложени капиталови изисквания.

СИНГУЛАР АДСИЦ ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 15 февруари 2007 г. (дата на учредяване) – 31 декември 2007 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

14. Финансови инструменти

Справедлива стойност

По долу е представено сравнение на балансовите и справедливите стойности на всички финансови инструменти на Дружеството (на ниво балансова статия), които са отразени във финансовия отчет:

	<i>Балансова стойност 2007</i>	<i>Справедлива стойност 2007</i>
<i>Финансови активи</i>		
Начислени лихви по краткосрочни депозити	3	3
Парични средства и краткосрочни депозити	15,901	15,901
<i>Финансови пасиви</i>		
Други задължения	19	19

15. Събития след датата на баланса

През януари 2008 г. Дружеството сключва договор за архитектурен дизайн на стойност 7,786 хил. лв.

През март 2008 г. на проведено извънредно Общо събрание на акционерите е взето решение за промяна на фирмата на Дружеството от Сингулар АДСИЦ на Арко Тауърс АДСИЦ.

Не са настъпили други събития след датата на баланса до датата, на която финансовият отчет е одобрен за издаване, които да налагат корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за периода 15 февруари 2007 г. – 31 декември 2007 г.