

**ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯТ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА "СИИ ИМОТИ" АДСИЦ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009**

1. Правна форма и предмет на дейност на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ (Дружеството), гр. София

- СИИ Имоти АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирано на 07 април 2008 година с решение на Агенция по вписванията към Търговския регистър. Дружеството е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Лозенец, ул. „Цанко Церковски“ No14.
- Основен предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка 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.

Капиталът на дружеството е 650 000 лева, разпределен в 650000 /шестстотин и петдесет хиляди/ обикновени, безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 /един/ лев всяка една. Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

В рамките на отчетната 2009 година Дружеството не е разкривало клонове и представителства.

Към 31 декември 2009 година в „СИИ Имоти“ АДСИЦ има един служител на трудов договор.

2. Основни положения от счетоводната политика на Дружеството

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Годишният финансов отчет на „СИИ ИМОТИ“ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: Международни стандарти за финансово отчитане, Международни счетоводни стандарти (МСС) и от разяснения, дадени от Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), приети от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС).

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че то ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Към датата на изготвяне на отчета ръководството на Дружеството не възнамерява да ликвидира предприятието, както и счита, че не съществува несигурност относно способността му да продължи да бъде действащо предприятие.

2.2. Сравнителни данни

Годишният финансов отчет на Дружеството обхваща календарната 2009 година, а представените сравнителни данни за предходния отчетен период за 2008г.

2.3. Отчетна валута

Функционалната валута, в която е изготвен финансовия отчет на Дружеството, е българският лев (BGN). Всички данни в отчета са представени в хиляди български левове.

Българският лев е с фиксиран курс към Еврото от 1 януари 1999 г. по силата на Закона за Българска Народна Банка и Фиксираните курсове на Европейската Централна Банка.

2.4. Разходи

Разходите на Дружеството се признават в момента на тяхното възникване въз основа на платеното или подлежащото на плащане от Дружеството възнаграждение. Разходите се признават на базата на принципите за текущо начисляване и съпоставимост, т.е. признават се в отчетния период, през който са извършени или, за който се отнасят.

2.5. Приходи

Приходите на Дружеството се признават по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства.

Приходите се признават, когато:

- е вероятно Дружеството да има икономическа изгода от сделката;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;

Приходите за всяка сделка се признават едновременно с извършването и признаването на разходите, свързани с нея.

2.6. Текущи и нетекущи активи и пасиви

Дружеството класифицира активите си като текущи и нетекущи съгласно изискванията на МСС 1. Един актив се класифицира като текущ, когато:

- се държи с цел продажба;
- очаква се да бъде реализиран в срок от 12 месеца от датата на баланса;
- ще бъде използван в нормалния оперативен цикъл на предприятието;
- е пари или парични еквиваленти.

Всички останали активи, които не отговарят на описаните условия и са с дългосрочен характер, се класифицират като нетекущи.

Дружеството прилага аналогично класифициране и спрямо пасивите си. Всички задължения, които Дружеството възнамерява или следва задължително да уреди в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицират като текущи пасиви. Всички други задължения се класифицират като нетекущи пасиви.

2.7. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по историческа цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

Първоначалното признаване на имотите, машините и оборудването се извършва по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, както и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от Дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е модела на себестойността (цена на придобиване) по МСС 16 – себестойността, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

- Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Начисляването на амортизации на активите започва, когато те са на разположение за употреба в Дружеството.

2.8. Нематериални активи

Нематериалните активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загубите от обезценка.

Първоначално оценяване

Първоначалното признаване на нематериалните активи се извършва по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, както и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Последващите разходи, направени след първоначалното признаване на нематериалния актив, които могат да бъдат надеждно измерени и отнесени към него, когато водят до увеличение на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив, се отчитат като увеличение на балансовата му стойност: разширяване обхвата и експлоатационните възможности на нематериалния актив.

Последващи разходи, направени по повод поддържане на първоначално установената стандартна ефективност, се признават за текущи разходи в периода на възникването: разходи за абонаментно поддържане, консултации във връзка с поддръжката и други подобни.

Методи на амортизация и полезен живот

- Дружеството използва линеен метод на амортизация на нематериалните си активи

Обезценка на материалните и нематериалните активи

Към датата на изготвяне на всеки финансов отчет Дружеството преценява дали съществуват индикации, че стойността на даден материален или нематериален актив е обезценена съгласно изискванията на международен стандарт 36 и се изчислява възстановима стойност на всеки отделен актив. В случай че стойността на активите е обезценена, се признава загуба от обезценка в отчета за доходите на Управляващото дружество.

2.9. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална провизия за обезценка. Приблизителната обезценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват, когато правните основания за това настъпят. Размерът на провизията за обезценка се признава в отчета за доходите на Дружеството.

2.10. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства на Дружеството в левове се отчитат по тяхната номинална стойност. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в съответната валута по курса на придобиването им. Към датата на всеки баланс Дружеството преоценява средствата, деноминирани в чуждестранна валута, по заключителен курс - централния курс на Българска народна банка за последния работен ден на отчетната година. Възникващите разлики от преоценките по заключителния курс се отразяват като текущи финансови приходи и текущи финансови разходи в отчета за доходите.

През отчетната година Дружеството няма парични средства, както и не е извършвало сделки, деноминирани в чуждестранна валута.

2.11. Търговски и други задължения

Търговските и другите текущи задължения са отчитат по справедливата стойност, която подлежи на плащане срещу получените стоки и/или услуги

Задълженията по получени заеми се признават първоначално по справедлива стойност. Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловното право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс. Разходите за лихви по заеми се признават в отчета за доходите за периода, за който се отнасят.

2.12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци се начисляват по балансовия метод за всички временни разлики, които съществуват между данъчната основа на активите и пасивите и балансовата им стойност във финансовите отчети.

Отсрочен данъчен пасив се признава за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от първоначалното признаване на актив или пасив при операция, която не влияе върху счетоводната и данъчната печалба (загуба).

Отсрочен данъчен актив се признава за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансов отчет и се редуцира до степента, до която е вероятно да съществува облагаема печалба, чрез която да могат да се оползотворят намаляемите временни разлики.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Отсрочените данъчни активи са оценени при ставка на корпоративния данък от 10%.

2.13. Доходи на наети лица

По отношение на наетите си лица Дружеството прилага изискванията на МСС 19. В баланса и отчета за доходите се признават краткосрочните доходи на наетите лица и управленските кадри, които Управляващото дружество има задължението да изплати в рамките на следващия отчетен период. Това са дължимите възнаграждения и осигуровките върху тях на служителите. В годишния финансов отчет се признават и очакваните разходи, свързани с неизползваните платени годишни отпуски на персонала, както и свързаните с тях осигурителни вноски.

2.14. Управление на финансовия риск

В хода на обичайната си дейност Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск, включващ валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Ръководството на Дружеството наблюдава всички показатели на риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

Пазарен риск

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева.

Ценови риск

Дружеството не е изложена на риск от промяна в цените на стоките.

Кредитен риск

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск.

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на оптимално количество парични средства, чрез които Дружеството да може да посрещне безусловно всички свои задължения съобразно техния падеж.

Лихвен риск

Дружеството не притежава значителни лихвоносни активи и не е изложено на лихвен риск.

2.16. Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху изготвянето на настоящия финансов отчет.

3. Анализ на финансовото състояние на дружеството

3.1. Инвестиционни имоти

През отчетния период 01.01.2009-31.12.2009г. няма новозакупени инвестиционни имоти. Извършена е преценка на инвестиционен имот на основание актуализация на експертна оценка, в резултат на която е определена актуална пазарна стойност на имота в размер на 1245799лв.

3.2. Парични средства

Наличните парични средства нямат изменения спрямо предходния отчетен период

3.3. Собствен капитал

- Основният капитал на „СИИ Имоти” АДСИЦ към 31.12.2009 е в размер на 650 х.лв.
- Към 31.12.2009г. дружеството е формирало премиен резерв в размер на 172х.лв.
- Резерв от последващи оценки на активи – 151 х.лв.
- За периода 01.01.-31.12.2009г. дружеството е реализирало загуба в размер на 9 х.лв.

3.4. Разходи за дейността

За отчетния период 01.01-31.12.2009г. са начислени следните разходи

- Разходи за работни заплати – 3 х.лв.
- Разходи за осигуровки – 1 х.лв.
- Разходи за външни услуги – 5 х.лв.

3.5. Приходи

За отчетния период дружеството не е реализирало приходи

Изпълнителен директор:

Съставител на отчета:

Дата: 18.02.2010г.

Гр.София

