

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2005

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО	1-4
БАЛАНС	5
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	6
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	7
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	8
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	9-11
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	12-18
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	19

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2005

ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2005 Г. И БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ

"Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ (Дружеството) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; секюритизация на недвижими имоти означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003г. и е първото дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, получило лиценз от Комисията за финансов надзор с решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004 г. Дейността, извършвана от Дружеството през 2005 г., се изразяваше в:

1. Водене на преговори и сключване на договори с някои основни партньори и обслужващи дружества;
2. Изготвяне на вътрешни организационни документи на Дружеството – с решение от 03.06.2005 г. Дружеството измени Устава си след предварителното одобрение на измененията от Комисията за финансов надзор. Със същото решение Софийски градски съд вписа и промени в наименованието на Дружеството – от "Ти Би Ай – БАК – Недвижима собственост" АДСИЦ на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ.
3. Подготовка и окомплектоване на документация за увеличаване капитала на Дружеството;
4. Извършването на увеличение на капитала през 2005г.;
5. Закупуване на недвижими имоти съобразно заложената стратегия на дружеството;
6. Реализация на инвестиционни проекти:
 - a. Административна сграда на ул. "Антим" 14 – през ноември приключи грубия строеж на сградата, като същевременно са изградени голяма част от инсталациите. Отбелязан е и голям напредък в довършителните работи – изпълнени са настилки от гранитогрес, гипсови шпакловки и са монтирани дограми в офисните части. Сградата ще бъде пусната в експлоатация през пролетта на 2006 г.
 - b. Свети Влас – разработен е инвестиционен проект за ваканционно селище, състоящо се от апартаменти за сезонно обитаване, открит басейн, ресторант, винарна, фитнес център, магазини и други обекти с обслужващи функции. Изграждането на комплекса ще започне през 2006 г.
 - c. Жилищна сграда на ул. "Черковна" 60 в София – разработен е инвестиционен проект за шестетажна жилищна сграда с петнадесет апартамента и три магазина на партера. Осигурени са складови площи и места за паркиране на автомобили на подземното ниво.
7. Управление на свободните парични средства на Дружеството посредством инвестирането им в банкови депозити.

След увеличението на капитала на Дружеството, за акциите на Дружеството бяха регистрирани за търговия на Българската Фондова Борса. Борсовият код на емисията акции е TBIRE.

На 11.07.2005 г. приключи успешно третото увеличение на капитала на Дружеството и бяха записани общо 13 988 983 нови акции с номинална стойност 1 лев всяка. По този начин капиталът на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ достигна 15 225 383 лева.

През 2005 г. акциите на Дружеството продължиха да се търгуват на Българската фондова борса – София като последната им цена продава към 31 декември 2005г. беше 1,59 лева лева за акция, а цена купува – 1,58 лева за акция.

Набраните парични средства бяха инвестирани в недвижими имоти съобразно обявената от Дружеството в неговите документи инвестиционна стратегия и програма. Свободните парични средства на Дружеството бяха инвестирани в банкови депозити.

Осъществяването на инвестициите в придобитите от Дружеството имоти в гр. София, с. Свети Влас, както и напредналото строителство на офис-сграда на територията на имота, намиращ се на ул. "Антим I" 14 не доведе до значително намаляване размера на свободните парични средства на Дружеството и на неговата ликвидност. Към края на 2005г. наличните парични ресурси са все още значителни по размер и Дружеството е свръхликвидно, което се вижда от показателите за ликвидност. Поддържането на висока степен на ликвидност бе необходимо за покриване на строителните работи по проекта за изграждане на офис сграда в центъра на гр. София и осигуряване на разработките на инвестиционни проекти за другите обекти.

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ НА "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2005 Г.:

1. Коефициент на обща ликвидност
Краткотрайни активи – 14,649,131
Краткотрайни задължения - 197 330,00
Коефициент на обща ликвидност - 74.24

2. Коефициент на бърза ликвидност
Краткотрайни вземания + краткосрочни инвестиции + парични средства - 14 305 216,00
Краткотрайни задължения - 197 330,00
Коефициент на бърза ликвидност - 72,49

Тъй като Дружеството възнамерява да осъществи поредица от увеличения на капитала до достигането на капитал от 150 милиона лева, при всяко увеличение на капитала ще се наблюдава временно нарастване на ликвидността на Дружеството до пълното инвестиране на привлечените средства.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

Дружеството разполага със значителни по размер вътрешни източници на ликвидност. При капитал от 15 225 383 лв. към края на 2005 г. то е разполагало с нетен оборотен капитал от 14 451 801 лв., което представлява 95 % от капитала на Дружеството.

Общо краткосрочни активи - 14 649 131,00
Общо краткосрочни задължения - 197 330,00
Нетен оборотен капитал - 14 451 801

В случай, че вътрешните източници на ликвидност се окажат недостатъчни в определен период от време, необходимите на Дружеството средства могат да бъдат осигурени и от външни източници. Ръководството на Дружеството има добре развити отношения с повечето от водещите български търговски банки, а освен това през последните години банките в България активно развиват своите програми за ипотечно кредитиране и все по-агресивно финансират проекти в областта на недвижимите имоти. Поради тези причини ние вярваме, че Дружеството ще разполага с лесен достъп до външни източници на ликвидност в случай на нужда.

Очакваме, че с напредването на изпълнението на проектите и с нарастването на активите на Дружеството размерът на използваното дългово финансиране постепенно ще нараства до достигането на оптималното съотношение на дълг към собствен капитал. Нашите очаквания са също така, че с течение на времето цената на заемния капитал постепенно ще намалява както поради развитието на българската финансова система, така и поради повишаване на доверието в Дружеството. Намеренията са в близко бъдеще да бъдат реализирани различни инвестиционни проекти.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски. Акциите бяха записани при емисионна стойност от 1.40 лв., като разликата между емисионната и номиналната стойност в размер на 5 595 736 лв. беше отнесена към премии от капитала.

Към края на отчетния период основният капитал на Дружеството е разпределен между различни физически и юридически лица, местни и чуждестранни. С най-големи дялове са Immoeast Gmbh с 42 % от капитала; Доброволен пенсионен фонд „Доверие“, Универсален пенсионен фонд „Доверие“ и Професионален пенсионен фонд „Доверие“ притежават общо приблизително 20% от капитала; клиенти на Hansasapank притежават приблизително около 13 % от капитала на Дружеството. Всички останали акционери имат дял под 10%.

До момента е използван заеман капитал – Дружеството получи инвестиционен кредит от „Булбанк“ АД в размер на 200 000 евро, за обезпечаването на който учреди, с нотариален акт N 195, том I, рег. N 2956, дело N 160 от 2005 г. договорна ипотека върху притежавания от него недвижим имот в гр. София, ул. „Антим I“ 14.

ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Поради наличието на значителни по размер свободни парични средства, основната част от тях Дружеството влага в банкови депозити. Към 31 декември 2005 г. Дружеството притежава 14 107 008 лв. вложени в краткосрочни банкови депозити, а през 2005г. са реализирани приходи от лихви по банкови депозити в размер на 324 299 лв.

ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО:

- През отчетната 2005 година Дружеството е реализирало нетна печалба в размер на 1 258 823 лева, която се дължи основно на покачване стойността на инвестиционните имоти в портфейла на Дружеството с 1 509 663 лв. Преоценката на имотите е извършена от Брайт Консулт ООД, България, независима фирма за оценка на имоти.

- Печалбата за разпределение, съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, се формира като нетната печалба на Дружеството се коригира със стойността на нереализираната и неразпределяема печалба. През отчетната 2005 година Дружеството не е реализирало печалба за разпределение и няма основание за разпределяне на дивидент.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Няма такива.

ПРОГНОЗИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ възнамерява да прави нови увеличения на капитала до достигането на 150 милиона лева акционерен капитал. Намеренията на ръководството са следващото (четвърто по ред) увеличение на капитала на Дружеството да се стартира през първото полугодие на 2006 г.

Очакванията са през 2006 г. дружеството да продължава да придобива право на собственост и/или вещни права върху нови недвижими имоти, както и да започне подготовка за изграждането на сгради върху новопридобитите парцели. Планираният размер на инвестицията в парцели за строителство е между 20 и 40 милиона лева.

Дружеството възнамерява също така да инвестира и в поне 1 съществуваща сграда с цел отдаването ѝ под наем. Планираният размер на инвестицията в завършени сгради е между 5 и 25 милиона лева. Дружеството ще се стреми да изгради балансиран и добре диверсифициран инвестиционен портфейл. Поради естеството на инвестиционната дейност е възможно реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2005

В зависимост от конкретните инвестиции и момента на тяхната реализация приходите на дружеството през 2006г. се планира да бъдат не по малко от 500 000 лева. Не се планира през текущата финансова година дружеството да продаде притежаван от него имот, т.е. не се очаква да бъдат реализирани приходи от продажби на имоти, освен ако Дружеството не получи атрактивна оферта от потенциален купувач на някой от притежаваните от него имоти. Проектирането и строителството на нови сгради изискват значителни по размер първоначални инвестиции преди да започнат да постъпват приходи от наеми или от продажба на имоти. Очакваме, че през 2006 г. Дружеството ще реализира печалба предимно от повишаване на стойността на инвестиционни портфейл и в по-малка степен в резултат от приходи от наеми. В периода след приключване на поредното (четвърто) публично предлагане на акции до инвестирането на привлечения финансов ресурс в недвижими имоти дружеството възнамерява да инвестира свободните парични средства предимно в банкови депозити и държавни ценни книжа. След усвояване на набрания чрез публичното предлагане на акции финансов ресурс, за реализацията на своите инвестиционни проекти дружеството планира да използва и заеман капитал, който към края на 2006 г. се очаква да не надхвърля 50% от размера на собствения капитал на дружеството.

С разрастване дейността на Дружеството се очаква да се разшири и екипът от професионалисти, ангажирани с управлението на неговите активи. Към момента на трудов договор за Дружеството работят четири физически лица. Поради спецификата в организационната структура, малка част от привлечените нови специалисти ще бъдат наети пряко в Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Със свое решение от месец юли 2004 година Съветът на директорите на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ прие Програма за добро корпоративно управление на Дружеството. Тя беше разработена в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценните книжа (Протокол N 72/18.12.2002 г.) Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата за добро корпоративно управление беше изцяло съобразена с действащата законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството.

В Програмата бяха заложени следните основни цели и принципи: осигуряване на акционерите нарастване на стойността на инвестициите; обезпечаване равнопоставеното третиране на акционерите, включително на миноритарните; осигуряване своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството; осигуряване ефикасен контрол върху управлението, осъществявано по отношение на Съвета на директорите на Дружеството от страна на неговите акционери.

През отчетната 2005 година Дружеството приложи на практика заложените в Програмата принципи. Редовното годишно Общо събрание на акционерите се свика и проведе по начин, който да дава равни права за участие на акционерите, съобразно закона. На същите беше предоставена изчерпателна и навременна информация за Общото събрание на акционерите, включително датата, часа и мястото на провеждането му, дневния ред, конкретните предложения за решения по всяка точка от дневния ред, информация за реда за упражняване на правото на глас на акционерите. Всички писмени материали за общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите към датата на обнародване на поканата за свикване на Общото събрание и бяха предоставяни безплатно на всеки акционер при поискване. На всеки акционер на Дружеството, присъстващ на общото събрание, беше разяснено и предоставено правото да прави предложения за решения по дневния ред на общото събрание на акционерите.

През 2005 година Дружеството изпълняваше своевременно и коректно всички свои задължения за разкриване на информация съгласно ЗППЦК и Наредба № 2/2003 г. за проспектите и за разкриване на информация от публичните дружества. Подаването на информация към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централния депозитар ставаше в сроковете и със съдържанието съгласно изискванията на нормативната уредба. За предоставянето на периодичната информация акционерите и инвеститорите бяха своевременно уведомявани с публикуване на съобщение за това в централния ежедневник в-к "Пари", а в последствие – в централния ежедневник в-к "Дневник". На интересувашите се лица Директорът за връзки с инвеститорите предоставяше информация по телефона, по електронната поща или на срещи в седалището на Дружеството. Публичност на съществената информация за дейността на Дружеството се предоставяше и чрез прессъобщения и интервюта на членове на ръководството на Дружеството за различни медии, както и чрез тяхното участие с презентации на различни конференции, форуми и пр. Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация във взаимодействие с Директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

През 2005 година Дружеството изготвяше и поддържаше счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние, ползвайки счетоводните услуги на ТМФ Сървисиз ЕООД, дъщерно дружество в България на една от водещите холандски счетоводни къщи, с опит в администрирането на инвестиционни фондове. Годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Одитор на Дружеството е "БДО България" ООД една от водещите международни одиторски фирми.

Действията на Съвета на директорите през отчетната 2005 година бяха изцяло в съответствие с приетата Програма за добро корпоративно управление; бяха също така обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерит на дружеството и инвеститорите. Управителният орган на дружеството осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол спазването на закона.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

Съветът на директорите на Дружеството счита, че приетата през м. юли 2004 година Програма за добро корпоративно управление отразява достатъчно добре конкретните достижения на Дружеството в областта на корпоративното управление и неговото лице пред инвеститорите като дружество, което се ръководи от принципите на добро корпоративно управление и което познава най-добрите практики в тази област; счита, че Програмата за добро корпоративно управление представя Прайм Пропърти БГ АДСИЦ в светлината на неговите добри практики на корпоративно управление, като показва едновременно какво е постигнато и към какво се стреми дружеството.

Динамиката на капиталовия свят налага адекватност и гъвкавост в съответствие с новите законови регламенти и изисквания, новите възможности и задължения. С оглед на това пред Съвета на директорите на дружеството стои за в бъдеще ангажимента да я актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, като има предвид, че тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на дружеството и за неговото бъдеще.

София, 30.01.2006 г.

за Дружеството:

ПОК Доверие АД,
Изпълнителен директор,
чрез Недялка Кънчева

Балканска консултантска компания ООД,
Изпълнителен директор,
чрез Росица Делчева

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ
 ДН: 1223128927, БУЛСТАТ: 131148642

БАЛАНС
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2005

АКТИВИ	Бел.	31-12-2005 BGN	31-12-2004 BGN
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	1	7,281,928	1,236,613
Материални дълготрайни активи	2	945,427	173,887
Общо Дълготрайни активи		8,227,355	1,410,500
Краткотрайни активи			
Вземания от контрагенти	3	281,533	191
Други краткотрайни активи и предплатени разходи	4	62,382	13,673
Парични средства и парични еквиваленти	5	14,305,216	422,830
Общо краткотрайни активи		14,649,131	436,694
ОБЩО АКТИВИ		22,876,486	1,847,194
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Собствен капитал			
Основен капитал	6	15,225,383	1,236,400
Премии от капитал		5,595,736	-
Натрупана печалба/(загуба)		496,590	(19,617)
Печалба/(загуба) от текущия период		1,258,823	516,207
Общо собствен капитал		22,576,532	1,732,990
Дългосрочни задължения			
Дългосрочни заеми към трети лица	7	100,000	-
Дългосрочни задължения към свързани лица		2,624	2,624
Общо Дългосрочни задължения		102,624	2,624
Краткосрочни задължения			
Задължения към контрагенти	8	66,087	93,164
Задължения към свързани лица	19	126,918	16,842
Задължения за данъци и осигуровки	9	105	1,224
Краткосрочни провизии	10	4,220	347
Други задължения и разсрочени приходи	11	-	3
Общо Краткосрочни задължения		197,330	111,580
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		22,876,486	1,847,194

София, 30 януари 2006 г.

Управител

Съставител

Одитор

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ
ДН: 1223128927, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2005

	Бел.	BGN 31-12-2005	BGN 31-12-2004
Продължаваци дейности			
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	12	1,509,663	602,012
Доходи от други инвестиции	13	324,299	11,131
Печалба/(загуба) от инвестиции		1,833,962	613,143
Други приходи от дейността	14	-	2,800
Административни разходи	15	(550,644)	(99,397)
Други разходи за дейността	16	(18,357)	(2,183)
Финансови приходи/(разходи)	17	(6,138)	1,844
Печалба/(загуба) преди данъци		1,258,823	516,207
Корпоративен данък	18	-	-
Печалба/(загуба) от продължаваци операции		1,258,823	516,207
Нетна печалба/(загуба) за периода		1,258,823	516,207
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)		1,509,663	602,012
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)		(250,840)	(85,805)
Доход на акция на база разпределяема печалба/(загуба)	20	(0.03)	(0.10)

София, 30 януари 2006 г.

Управител

Съставител

Одитор

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ
 ДН: 1223128927, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2005

	BGN	BGN
	31-12-2005	31-12-2004
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(4,535,653)	(634,601)
Постъпления от продажба на финансови активи	-	430,213
Получени лихви	281,724	22,151
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(4,253,929)	(182,237)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	-	3,360
Плащания към контрагенти и служители	(922,205)	(192,201)
Покупка на дълготрайни активи	(775,886)	-
Платени лихви и други подобни	(650)	(730)
Платени данъци	(17,935)	(103)
Възстановени данъци	173,448	5,371
Други постъпления	-	244
Други плащания	(8)	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(1,543,236)	(184,059)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани с основния капитал	19,584,719	736,400
Постъпления свързани с дългострочни заеми	100,000	-
Плащания свързани със заеми	(5,168)	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	19,679,551	736,400
	<hr/>	<hr/>
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	13,882,386	370,104
	<hr/>	<hr/>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	422,830	52,726
	<hr/>	<hr/>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	14,305,216	422,830

София, 30 януари 2006 г.

Управител

Съставител

Одитор

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ
 ДН: 1223128927, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2005

	Основен капитал BGN	Премии от капитал BGN	Резерви BGN	Преоценъ- чен резерв BGN	Натрупана печалба/ (загуба) BGN	ОБЩО BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2004	500,000	-	-	-	(19,617)	480,383
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	516,207	516,207
Записване на дялов капитал	736,400	-	-	-	-	736,400
САЛДО КЪМ 31-12-2004	1,236,400	-	-	-	496,590	1,732,990
САЛДО КЪМ 01-01-2005	1,236,400	-	-	-	496,590	1,732,990
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	1,258,823	1,258,823
Записване на дялов капитал	13,988,983	5,595,736	-	-	-	19,584,719
САЛДО КЪМ 31-12-2005	15,225,383	5,595,736	-	-	1,755,413	22,576,532

София, 30 януари 2006 г.

Управител

Съставител

Одитор

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

1. Общи положения

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 06.10.2003 г. с решение №1 на СГС по ф.д.№10347/2003 с основен капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500,000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев на всяка акция. Към датата на отчета капиталът на Дружеството е увеличен до 15,225,383 лева. Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на набрани средства в недвижими имоти.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София.

Към датата на отчета Дружеството има 4 служителя на трудов договор и 6 члена на Съвета на директорите, от които 4 юридически лица и 2 физически лица.

2. Счетоводна политика

Счетоводни принципи

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) и приетото правило за оценка по историческа цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки. МСФО се състоят от стандарти и тълкувания, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти и Международни счетоводни стандарти (МСС) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти, които остават в сила.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2005 г., изготвен в съответствие с действащите в Република България Международните счетоводни стандарти (МСС, база 2002), което е в съответствие с Националното счетоводно законодателство. Последните промени на МСФО от 2003 - 2005 г., които не са приети от Министерски съвет и не са обнародвани в "Държавен вестник", не биха довели до промени в представянето на финансовите отчети на Дружеството.

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер или функция и не се нуждаят от отделно представяне.

Изготвянето на счетоводните отчети в съответствие с общоприетите счетоводни принципи изисква приложението на оценки и допускания, които могат да влияят значително върху отчетните активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на счетоводните отчети, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познание на ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода, фактическите резултати може да се различават от тези оценки.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Принципи при изготвяне на счетоводния отчет

Приложеният годишен счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на международните счетоводни стандарти. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева, в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са: принцип на действащо предприятие, принцип на историческа цена - с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки, принцип на текущо начисляване, последователност на представянето, предпазливост, принцип на същественост, сравнителна информация и предимство на съдържанието пред формата.

Счетоводна политика

Дружеството се е съобразило с всички настъпили промени в нормативната база, като при необходимост е извършило съответните преизчисления или рекласификации, така както това е упоменато на съответните места по-нататък. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки.

Отчетна валута

Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да води сметките си и да изготвя финансовите си отчети в български лева (лв.), националната валута на Република България, която е фиксирана към еврото при обменен курс 1 евро за 1.95583 лв.

Финансовият отчет е изготвен в лева.

Операции в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в български лева по обменния курс в деня на сделката. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута към края на текущия период са преоценени в български лева по обменния курс на Българска народна банка към тази дата.

Валутно-курсните разлики, възникнали при извършване на валутните операции с парични средства и задължения в чужда валута или отчитането им по курсове, различни от тези, по които са били отчетени първоначално, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникване.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

Инвестиционни имоти - съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел и МСС 40

Преди придобиването им или преди тяхната продажба, дружеството възлага оценяването им на един или повече оценители експерти, като при придобиване цените не могат да бъдат значително по-високи, а при продажба - значително по-ниски от направената оценка; Последващи оценки се правят в края на всяка финансова година или при съществена промяна в индекса на цените на недвижимите имоти или индекса на инфлация, определен от НСИ. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход. При продажба на инвестиционен имот, печалбите или загубите се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признават за текущия период (освен ако МСС 17 Лизинг не изисква нещо друго при продажба с обратен лизинг). Вземането по насрещната престация при продажба на инвестиционен имот се признава първоначално по справедлива стойност. В частност, ако заплащането за инвестиционния имот е отложено, получената престация се признава първоначално по паричния еквивалент на цената. Разликата между номиналната сума на престацията и паричния еквивалент на цената се признава като приходи от лихви съгласно МСС 18 и се разпределя пропорционално във времето, като се взема предвид ефективния доход върху вземането.

Финансови активи

Първоначално ценните книги се оценяват по цена на придобиване, която се формира от стойността, заплатена за придобиването им и от разходите за придобиване - такси за банкови услуги, хонорари, брокерски услуги и др. Оценка след първоначалното признаване - След първоначалното признаване като актив всяка отделна дългосрочна и краткосрочна инвестиция се преоценява по пазарна цена, когато имат такава. Когато активите нямат пазарна цена, те се оценяват по тяхната справедлива цена. Реализираните печалби и загуби от измененията в пазарната цена (справедливата стойност) на финансовите активи се отнасят съответно като приходи и разходи от инвестиции в отчета за приходите и разходите за периода, в който възникват.

Дълготрайни активи

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация. При оценка след първоначалното признаване ще бъде прилаган модела на преоценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка, се отнасят в преоценен резерв. Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценен резерв, всички други намаления се отнасят в отчета за приходи и разходи. Всяка година разликата в амортизацията, изчислена на базата на преоценената стойност на актива (разходът за амортизация, посочен в отчета за приходи и разходи) и тази на основата на първоначалната историческа стойност на актива се трансферира от преоценен резерв в неразпределена печалба от предходни периоди. Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулираните разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизацията се начислява по линейния метод до достигане на остатъчната стойност на всеки актив за определения срок на ползване, както следва:

Машини и Съоръжения - 3,33 години
Компютърно оборудване - 2 години
Офис оборудване и обзавеждане - 6,67 години
Леки автомобили - 4 години

Земята не се амортизира, тъй като се приема, че същата има неограничен живот.

Когато балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната възстановима стойност, активът се обезценява до възстановимата си стойност.

Печалбите и загубите от продажба на ДМА се определят по отношение на балансовата стойност и се вземат предвид при определяне на резултата от основната дейност. При продажбата на преоценени активи сумите в преоценен резерв, отнасящи се до тези активи се трансформират в неразпределена печалба от предходни периоди.

Дълготрайните нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на придобиване минус натрупаната амортизация и отчетената обезценка на активите.

Стойностния праг за признаване на ДМА и ДНА е 500 лева.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания са представени по тяхната очаквана реализируема стойност. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загубите от обезценка и несъбираемост.

Разходи за поддръжка и ремонт

Разходите за ремонт и подмяна на резервни части, както и разходите по поддръжка на основни съоръжения се признават като разходи за поддръжка в момента на извършването им.

Данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за текущата година е 15 % от облагаемата печалба.

Лизингови договори

Наемните договори за придобиване на ДМА, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на отдаденото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, без лихвите, се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите се признават като разход в отчета за приходите и разходите за периода на наемния договор. ДМА придобити чрез финансов лизинг се амортизират за периода на използване на актива.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

Наемните договори, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги (без отстъпките от страна на наемодателя) се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на равни вноски за периода на наемния договор.

Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходящи парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение.

Дружеството признава провизия за обременяващ договор, когато очакваните ползи от договора са по-малко от неизбежните разходи за посрещане на задълженията по него. Провизиите за реструктуриране обхващат наказателните лихви при прекратяване на лизинг и обезщетенията на служителите при напускане. Те се признават в периода, в който Дружеството съдебно или конструктивно се е задължило да заплати. Бъдещи разходи за реструктуриране, свързани с нормалната дейност на Дружеството не се начисляват предварително.

Нетна стойност на активите на една акция

Дружеството изготвя отделен отчет за нетната стойност на активите (NAV report), като за целта се прилага отделна методика на изчисление, при която е възможно нетната стойност на активите да се различава от тази по счетоводния баланс.

Доход на акция

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансов резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството няма финансови инструменти, които да могат да се конвертират в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

Признаване на приходи

Приходите се признават без данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от продажби се признават при доставянето на стоката и нейното приемане от купувача успоредно с прехвърляне на съответните рискове и изгоди или при предоставянето на услугата. Приходите от предоставени услуги се базират на степента на изпълнение, която се определя от изпълнените услуги до момента като процент от всички услуги, които трябва да бъдат изпълнени.

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията/сделката, независимо от периода на изплащането и. Признават се текущо и приходите, възникващи от положителната разлика между справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на периода и тяхната балансова стойност преди оценката.

Отчетни сектори

Дружеството не притежава дългосрочни инвестиции в секторите на икономиката.

Валутен риск

Дружеството осъществява международни сделки във връзка с оценяването на инвестиционните имоти от специализирано дружество за оценка на имоти. Тези покупки са деноминирани в чуждестранна валута. Следователно, Дружеството е изложено на валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Към момента този риск е минимален, тъй като сделките са деноминирани в евро, която валута е фиксирана към българския лев. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на тези рискове, тъй като валутния риск се оценява като минимален и тъй като подобни инструменти не се практикуват обикновено в България.

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Към края на текущия период Дружеството има получени заеми с променлив лихвен процент и поради това е изложено на лихвен риск, но отчитайки, че относителния дял на получените заеми е нисък, лихвеният риск също се оценява като минимален.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Към края на текущия период Дружеството няма съществени вземания и следователно кредитният риск е минимален.

за Дружеството:

ПОК "Доверие" АД,
изпълнителен директор, чрез Недялка Кънчева

"Балканска консултантска компания" ООД,
изпълнителен директор, чрез Росица Делчева

Съставител:

ТМФ Сървисиз ЕООД

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

1 Инвестиционни имоти

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Имот Антим I	1,686,530	994,305
Имот Свети Влас	934,100	242,308
Имот Черковна	613,298	-
Имот Предгаров площад	4,048,000	-
	<hr/>	
	7,281,928	1,236,613

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Имот Антим I		
Първоначална стойност	398,230	398,230
Промяна в справедливата стойност	1,288,300	596,075
	<hr/>	
Справедлива стойност в края на периода	1,686,530	994,305

Имот Антим I се намира в гр. София, ул. Антим I. Придобит е на 26.03.2004 г. и се състои от земя с площ 508.38 квадратни метра.

Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според оценката е 1,686,530 лева.

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Имот Свети Влас		
Първоначална стойност	236,371	236,371
Увеличения през периода	598,960	-
Промяна в справедливата стойност	98,769	5,937
	<hr/>	
Справедлива стойност в края на периода	934,100	242,308

Имот Свети Влас се намира в с. Свети Влас, община Несебър, област Бургас. Придобит е на 10.11.2004 г. и се състои от земя с площ 4,314 квадратни метра. Имотът е част от общ имот с площ 8,627 кв. метра, в който 4,313 кв. метра са собственост на друга фирма.

Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на частта от имота, собственост на Дружеството, според оценката е 934,100 лева.

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Имот Черковна		
Първоначална стойност	566,057	-
Промяна в справедливата стойност	47,241	-
	<hr/>	
Справедлива стойност в края на периода	613,298	-

Имот Черковна се намира в гр. София, район Оборище. Придобит е на 12.09.2005 г. и се състои от земя с площ 259.00 квадратни метра.

Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според оценката е 613,298 лева.

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Имот Предгаров площад		
Първоначална стойност	3,370,636	-
Промяна в справедливата стойност	677,364	-
	<hr/>	
Справедлива стойност в края на периода	4,048,000	-

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. Придобит е на 19.12.2005 г. и се състои от земя с площ 1,348 квадратни метра.

Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според оценката е 4,048,000 лева.

Дружеството е в процес на увеличаване на имота Предгаров площад, като към 31.12.2005 г. има сключен предварителен договор за покупката на нови 243 квадратни метра.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

2 Материални дълготрайни активи

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Разходи за придобиване на МДА	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Отчетна стойност на 01-01-2004	-	-	-	-		-
Придобити през периода	-	-	-	173,887		173,887
Отписани през периода	-	-	-	-		-
Отчетна стойност на 01-01-2005	-	-	-	173,887	173,887	
Придобити през периода	-	12,058	37,220	726,608	775,886	
Отписани през периода	-	-	-	-	-	
Отчетна стойност на 31-12-2005	-	12,058	37,220	900,495	949,773	173,887
Натрупана амортизация към 01-01-2004	-	-	-	-		-
Начислена амортизация за периода	-	-	-	-		-
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-		-
Натрупана амортизация към 01-01-2005	-	-	-	-	-	
Начислена амортизация за периода	-	807	3,539	-	4,346	
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-	
Натрупана амортизация към 31-12-2005	-	807	3,539	-	4,346	-
Балансова стойност към 31-12-2005	-	11,251	33,681	900,495	945,427	173,887
Балансова стойност към 31-12-2004	-	-	-	173,887	173,887	

Разходите за придобиване на МДА представляват разходи за изграждане на два обекта в София.

След завършване на обектите се очаква те да бъдат отчитани като инвестиционни имоти. Балансовата стойност отразява натрупаните до момента разходи по проектите.

На ул. Антим I се изгражда бизнес център, който се очаква да бъде завършен през първата половина на 2006 г. Натрупаните разходи към датата на отчета са в размер на 806,877 лева.

На ул. Черковна ще бъде изградена сграда с магазини и апартаменти за живеене, която се очаква да се завърши през 2007 г. Натрупаните разходи към датата на отчета са в размер на 93,618 лева.

Към края на текущия период не е извършвана преоценка на наличните активи.

За допълнителна информация, според оценката на Брайт Консулт, пазарната стойност на обект Антим I към 31.12.2005 г. е 2,303,470 лева, а пазарната стойност на обект Черковна към 31.12.2005 г. е 121,302 лева.

3 Вземания от контрагенти

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Аванси към доставчици	241,404	-
Вземания по лихви	40,129	191
	281,533	191

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

4 Други краткотрайни активи и предплатени разходи

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Данъци за възстановяване	56,221	13,673
Депозити	2,741	-
Разсрочени разходи	3,226	-
Други вземания и активи	194	-
	62,382	13,673

5 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Парични средства в брой	5,552	636
Парични средства по разплащателни сметки в лева	115,981	22,194
Парични средства по депозитни сметки	14,107,008	400,000
Блокирани парични средства	76,675	-
	14,305,216	422,830

Дружеството има сключен предварителен договор с Люкол ООД за покупка на земя за увеличение на парцела на имот Предгаров площад. Договорът е на стойност EUR 390,000 и се очаква да се финализира в началото на 2006 г. Към 31.12.2005 г. Дружеството е блокирало сумата от EUR 39,200 в специална ЕСКРОУ сметка като аванс по сделката и тези средства са представени като блокирани парични средства.

6 Собствен капитал

Към датата на отчета акционерния капитал на Дружеството възлиза на 15,225,383 (петнадесет милиона двеста двадесет и пет хиляди триста осемдесет и три) лева, разпределен в 15,225,383 обикновени акции с право на глас с номинал 1 лев.

Основният капитал е разпределен между различни физически и юридически лица, местни и чуждестранни. Към датата на отчета капиталът е изцяло внесен под формата на парични вноски.

7 Дългосрочни и краткосрочни задължения

Дългосрочни задължения	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Получени заеми от банки	100,000	-
Гаранции от свързани лица	2,624	2,624
	102,624	2,624

Дружеството има сключен договор за инвестиционен кредит с Булбанк АД от 27.05.2005 г. Максималният размер на кредита е 200,000 EUR, а срокът за изплащане е 20.09.2008. Лихвата по кредита се начислява и изплаща месечно и тя е в размер на тримесечния EURIBOR + 4% годишно, като съществува възможност при изпълнение на определени условия лихвата да се намали на тримесечния EURIBOR + 3% годишно. Дружеството е предоставило като гаранция ипотека в полза на Булбанк АД върху имота находящ се на ул. Антим I в гр. София.

Целта на кредита е:

1. Да покрие нуждата от ликвидни средства преди увеличението на капитала, за да не се спира строежа на обекта на Антим I;
2. Да има партньорство с водеща търговска банка на кредитния пазар, да започне кредитна история и да има информираност за цената на дълговото финансиране.

Гаранциите от свързани лица представляват гаранции за управление и отговорност от членовете на Съвета на директорите. Размерът се определя от Общото събрание, но е не по-малко от 3-месечното брутно възнаграждение. За внасяне, освобождаване и последици от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116в, ал.2 от ЗППЦК.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

8 Задължения към контрагенти

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Задължения към доставчици	10,180	3,004
Задължения по начисления	55,907	-
Задължения по договори за строителство	-	90,160
	66,087	93,164

9 Задължения за данъци и осигуровки

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Алтернативни данъци при източника	105	-
Други данъци и такси	-	1,224
	105	1,224

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.

10 Краткосрочни провизии

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	4,220	347
	4,220	347

11 Други задължения и разсрочени приходи

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Задължения към служители	-	3
	-	3

12 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Приходи от наеми	0%	-
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	0%	-
Нереализирана печалба/(загуба) от преоценки	100%	1,509,663
	100%	1,509,663

13 Доходи от други инвестиции

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Приходи от лихви по ценни книжа	0%	-
Приходи от лихви по депозити	21%	324,299
Резултат от продажба на финансови активи	0%	-
	21%	324,299

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005

14 Други приходи от дейността

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Приходи от наем на други активи	-	2,800
	<u>-</u>	<u>2,800</u>

15 Административни разходи

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Разходи за оценки на имоти	(5,926)	(1,369)
Разходи за заплати и осигуровки	(94,095)	(18,692)
Наем на офис	(375)	-
Офис консумативи и разходи	(4,557)	(1,194)
Комуникационни разходи	(4,964)	(164)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(7,412)	(358)
Счетоводни услуги	(9,473)	(5,774)
Разходи за одит	(2,934)	(978)
Правни и данъчни услуги	(2,917)	(805)
Управленски и консултантски услуги	(378,836)	(38,008)
Консултантство и посредничество при набиране на капитал	(8,000)	(20,005)
Професионални услуги и консултации	(5,727)	(3,212)
Реклама	(2,865)	(5,088)
Разходи за застраховки	(440)	(36)
Командировки	(2,669)	(1,340)
Амортизация	(4,347)	-
Представителни разходи	(1,684)	(37)
Банкови такси	(874)	(708)
Други разходи и такси	(12,549)	(1,629)
	<u>(550,644)</u>	<u>(99,397)</u>

16 Други разходи за дейността

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(824)	(1,053)
Данъци по чл. 36 от ЗКПО	(951)	(79)
Местни данъци и такси	(16,275)	-
Други разходи	(307)	(1,051)
	<u>(18,357)</u>	<u>(2,183)</u>

17 Финансови приходи/(разходи)

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Разходи за лихви по заеми	(6,053)	(1)
Приходи от лихви по банкови сметки	210	244
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(295)	1,601
	<u>(6,138)</u>	<u>1,844</u>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005**

18 Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

19 Оповестяване на сделки със свързани лица

Извършени сделки със свързани лица

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Получени услуги		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - счетоводни услуги	-	1,500
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	22,860	4,828
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - стратегически съветник	33,741	-
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	22,860	4,828
ТиБиАй Инвест ЕАД - стратегически съветник	-	9,349
ТиБиАй Консултинг ЕООД - стратегически съветник	33,741	-
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	22,860	4,828
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	109,956	9,349
ПОК Доверие АД - възнаграждение като член на съвета на директорите	22,860	3,305
ЗПАД Булстрад - възнаграждение като член на съвета на директорите	-	1,521
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,400	3,600
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,400	3,600

	279,678	46,708
--	----------------	--------

Задължения по възнаграждения за управление и консултантство

Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	17,460	6,113
ТиБиАй Инвест ЕАД	17,460	6,113
Балканска Консултантска Компания ООД	73,188	2,308
ПОК Доверие АД	18,810	2,308

	126,918	16,842
--	----------------	--------

Не съществуват отклонения от нормалните пазарни условия в отношенията между Дружеството и свързаните лица.

20 Доход на акция

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни	Среден брой акции
Акции в началото на периода	31-12-2004	-	1,236,400	365	192	650,380
Издадени нови акции	11-07-2005	13,988,983	15,225,383	365	173	7,216,414
Акции в края на периода	31-12-2005	13,988,983	15,225,383	365	365	7,866,795

	<u>31-12-2005</u>	<u>31-12-2004</u>
Нетна печалба/(загуба) за периода	(250,840)	(85,805)
Средно-претеглен брой акции	7,866,795	871,849

Доход на акция	(0.03)	(0.10)
----------------	---------------	---------------

Оповестеният доход на акция е основния доход на акция, изчислен на база разпределяемата печалба за периода и на база средно-претегления брой обикновени акции. Дружеството няма издадени финансови инструменти, които да имат характер на потенциални обикновени акции (конвертируеми привилегировани акции, варианти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2005

21 Поети ангажменти

Дружеството има поети ангажменти по договори за строителство на обектите в гр. София, на ул. Антим I и на ул. Черковна с няколко подизпълнители. Очаква се изграждането на обекта на Антим I да се завърши през първата половина на 2006 г., докато изграждането на обекта на Черковна се очаква през 2007 г. Дружеството няма просрочени текущи задължения към подизпълнителите и/или дължими неустойки.

Дружеството има сключен предварителен договор с Люкол ООД за покупка на земя за увеличение на парцела на имот Предгаров площад. Договорът е на стойност EUR 390,000 и се очаква да се финализира в началото на 2006 г. Към 31.12.2005 г. Дружеството е блокирало сумата от EUR 39,000 в специална ЕСКРОУ сметка като 10% аванс по сделката.

22 Условни активи и пасиви

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма условни вземания и задължения.

23 Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на Дружеството.

* * *