

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2008

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
БАЛАНС	1
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	5-8
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	8-16

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

БАЛАНС
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2008

АКТИВИ	Бел.	30-09-2008 BGN	31-12-2007 BGN
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	55,142,365	57,455,558
Други финансови активи	2	17,568	17,568
Материални нетекущи активи	3	3,028,996	4,384,478
Нематериални нетекущи активи	4	302	1,208
Общо нетекущи активи		58,189,231	61,858,812
Текущи активи			
Вземания от контрагенти	5	1,711,108	1,126,470
Други текущи активи и предплатени разходи	6	425,986	1,204,633
Парични средства и парични еквиваленти	7	12,255,325	8,981,959
Общо Текущи активи		14,392,419	11,313,062
ОБЩО АКТИВИ		72,581,650	73,171,874
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
		BGN	BGN
Собствен капитал			
Основен капитал	8	35,706,593	35,706,593
Премии от капитал		17,853,115	17,853,115
Натрупана печалба/(загуба)		16,260,098	5,168,998
Печалба/(загуба) от текущия период		(1,736,599)	11,091,100
Общо собствен капитал		68,083,207	69,819,806
Дългосрочни задължения			
Задължения по финансов лизинг	9	45,619	23,914
Дългосрочни банкови заеми		2,735,462	1,620,069
Дългосрочни задължения към свързани лица		10,404	7,560
Общо Дългосрочни задължения		2,791,485	1,651,543
Краткосрочни задължения			
Краткосрочни банкови заеми и задължения по финансов лизинг	10	135,646	58,117
Задължения към контрагенти и служители	11	1,153,687	938,390
Задължения към свързани лица	22	384,504	672,034
Задължения за данъци и осигуровки	12	6,249	414
Краткосрочни провизии	13	214	7,135
Други задължения и разсрочени приходи	14	26,658	24,435
Общо Краткосрочни задължения		1,706,958	1,700,525
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		72,581,650	73,171,874

София, 29 октомври 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2008

Продължаващи дейности	Бел.	30-09-2008 BGN	30-09-2007 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	15	125,824	5,842,158
Доходи от други инвестиции	16	369,134	619,951
Печалба/(загуба) от инвестиции		494,958	6,462,109
Други приходи от дейността	17	377	-
Административни разходи	18	(1,855,778)	(1,490,988)
Други разходи за дейността	19	(198,380)	(318,545)
Финансови приходи/(разходи)	20	(177,776)	(947)
Печалба/(загуба) преди данъци		(1,736,599)	4,651,629
Корпоративен данък	21	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		(1,736,599)	4,651,629
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)		545,703	5,458,683
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)		(2,282,302)	(807,054)

София, 29 октомври 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2008

	30-09-2008 BGN	30-09-2007 BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(4,560,460)	(19,800,418)
Постъпления от продажба на инвестиции	8,314,270	191,608
Постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	-	955,203
Постъпления от продажба на финансови активи	-	16,100,063
Получени лихви	360,546	816,843
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	4,114,356	(1,736,701)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	556,018	-
Плащания към контрагенти и служители	(2,626,006)	(1,896,143)
Покупка на нетекущи активи	-	(2,966,082)
Платени лихви и други подобни	(7,554)	(3,690)
Платени данъци	(195,130)	(60,159)
Възстановени данъци	1,112,476	-
Други плащания	(2,087)	(13,694)
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(1,162,284)	(4,939,768)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани с дългострочни заеми	492,376	-
Плащания свързани със заеми	(157,841)	-
Плащания свързани с лизингови договори	(13,241)	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	321,294	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	3,273,366	(6,676,469)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	8,981,959	14,320,564
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	12,255,325	7,644,095

София, 29 октомври 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2008

	Share capital	Share premium account	Equity reserve	Revaluation reserves	Retained earnings	TOTAL
	BGN	BGN	BGN	BGN	BGN	BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2007	35,706,593	17,853,115	-	-	5,168,998	58,728,706
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	4,651,629	4,651,629
САЛДО КЪМ 30-09-2007	35,706,593	17,853,115	-	-	9,820,627	63,380,335
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35,706,593	17,853,115	-	-	16,260,098	69,819,806
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	-	-	(1,736,599)	(1,736,599)
САЛДО КЪМ 30-09-2008	35,706,593	17,853,115	-	-	14,523,499	68,083,207

София, 29 октомври 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
30 СЕПТЕМВРИ 2008

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 35,706,593 лева.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на набрани средства в недвижими имоти.

Седалището на Дружеството се намира в гр. София.

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, разпоредящо 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.

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, разпоредящо 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, разпоредящо 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-курсовите 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
30 СЕПТЕМВРИ 2008

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 преоценъчен резерв.

Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценъчния 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 преоценъчния 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 преоценъчния и други резерви, 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 10 % от облагаемата печалба.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
30 СЕПТЕМВРИ 2008

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.

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 инвестиционните 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 е експозиция с променлив лихвен процент и поради това лихвеният риск 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.

"Балканска консултантска компания" ООД,
изпълнителен директор, чрез Тодор Стоянов

"Персимон" ЕООД
изпълнителен директор, чрез Борислав Стоянов

Съставител:

ТМФ Сървисиз ЕООД

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

1 Инвестиционни имоти

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Антим I	3,324,400	3,324,400
Сграда Антим I	4,034,966	4,034,966
Имот Свети Влас	2,919,064	2,919,064
Сграда Свети Влас	4,572,375	-
Имот Черковна	784,252	679,875
Имот Предгаров площад	10,062,562	10,062,562
Имот Корал	9,681,227	10,374,657
Имот Александър Стамболийски	-	1,015,950
Имот Терем Пловдив	9,904,224	9,904,224
Имот Пиротска	8,995,600	8,995,600
Имот Ботевград	-	558,887
Сграда Ботевград	-	5,585,373
Имот Цар Борис I	863,695	-
	<hr/> 55,142,365	<hr/> 57,455,558

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Антим I		
Първоначална стойност	3,324,400	2,866,500
Промяна в справедливата стойност	-	457,900
	<hr/> 3,324,400	<hr/> 3,324,400

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Сграда Антим I		
Първоначална стойност	4,034,966	2,039,247
Промяна в справедливата стойност	-	1,995,719
	<hr/> 4,034,966	<hr/> 4,034,966

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.

Сградата на Антим I представлява офис сграда с две нива и подземни гаражи. Въведена е в експлоатация с разрешение за ползване № ДК - 07-115/ 28.03.2007 г. издадено от Столична дирекция за национален строителен контрол. Като инвестиционен имот са класифицирани 88.38% от сградата. Останалата част 11.62% (307.99 кв. м.) се използва за офис от Дружеството.

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 отчета на Брайт Консулт е 7,359,366 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Свети Влас		
Първоначална стойност	2,919,064	1,847,662
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	1,071,402
	<hr/> 2,919,064	<hr/> 2,919,064

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 имота според отчета на Брайт Консулт е 2,919,064 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Сграда Свети Влас		
Първоначална стойност	4,572,375	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
	<hr/> 4,572,375	<hr/> -

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

Сградата Свети Влас представлява жилищна сграда с апартаменти. Въведена е в експлоатация с разрешение за въвеждане в експлоатация № 237,238,239,240,241/ 15.09.2008 г. издадено от община Несебър.

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 отчета на Брайт Консулт е 7,572,375 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Черковна		
Първоначална стойност	679,875	665,460
Промяна в справедливата стойност	104,377	14,415
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>784,252</u>	<u>679,875</u>

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 отчета на Брайт Консулт е 784,252 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Предгаров площад		
Първоначална стойност	10,062,562	9,386,160
Промяна в справедливата стойност	-	676,402
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>10,062,562</u>	<u>10,062,562</u>

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 и на 27.12.2006 са закупени още две части от имота, с която общата му площ става 2,439 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 отчета на Брайт Консулт е 10,062,562 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Корал		
Първоначална стойност	10,374,657	7,656,200
Увеличения през периода	-	2,003,130
Намаления през периода	(1,138,100)	-
Промяна в справедливата стойност	444,670	715,327
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>9,681,227</u>	<u>10,374,657</u>

Имот Корал се намира в местността "Рибарица", с. Лозенец и е придобит е на 27.04.2006 г.

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 отчета на Брайт Консулт е 9,681,227 лева.

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Александър Стамболийски		
Първоначална стойност	1,015,950	876,700
Увеличения през периода	-	-
Намаления през периода	(2,756,075)	-
Промяна в справедливата стойност	1,740,125	139,250
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>1,015,950</u>

Имот Александър Стамболийски се намира в гр. София, местност западно направление при граници бул.Александър Стамболийски и ул. Опълченска и е придобит е на 14.09.2006 г. с площ 294 квадратни метра, представляващи 91.667 % идеални части от имот УПИ № XII-1.

Същият е продаден на 22 май, 2008 г.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

Имот Терем Пловдив	30-09-2008	31-12-2007
Първоначална стойност	9,904,224	-
Увеличения през периода	-	7,878,795
Промяна в справедливата стойност	-	2,025,429
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	9,904,224	9,904,224

Имот Терем Пловдив се намира в гр. Пловдив, община Пловдив, район "Тракия". Придобит е на 16.04.2007 г. и се състои от земя с площ 48,682 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 отчета на Брайт Консулт е 9,904,224 лева.

Имот Пиротска	30-09-2008	31-12-2007
Първоначална стойност	8,995,600	-
Увеличения през периода	-	7,152,522
Промяна в справедливата стойност	-	1,843,078
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	8,995,600	8,995,600

Имот Пиротска се намира в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска № 104. Придобит е на 26.04.2007 г. и се състои от земя с площ 2,394 квадратни метра и сгради.

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 отчета на Брайт Консулт е 8,995,600 лева.

Имот Ботевград	30-09-2008	31-12-2007
Първоначална стойност	558,887	-
Увеличения през периода	-	498,737
Намаления през периода	(434,657)	-
Промяна в справедливата стойност	(124,230)	60,150
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	-	558,887

Сграда Ботевград	30-09-2008	31-12-2007
Първоначална стойност	5,585,373	-
Увеличения през периода	425	1,696,434
Намаления през периода	(1,967,793)	-
Промяна в справедливата стойност	(3,618,005)	3,888,939
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	-	5,585,373

Имот Ботевград се намира в гр. Ботевград, община Ботевград, област София. Придобит е на 12.10.2007 г. и се състои от 14,361 квадратни метра площ по нотариален акт в промишлена зона Юг - Чеканица, съставляващи 1/2 идеални части от имот УПИ I-3040 и поземлен имот нива № 001334 в местността "Параданското" с площ 3,300 квадратни метра, представляващи 1/2 идеални части от имота.

Сграда Ботевград представлява масивна шестетажна сграда "Шивашко предприятие", състояща се от шест етажа и сутерен, със застроена площ от 2,738 квадратни метра и разгърната застроена площ на цялата сграда от 19,166 квадратни метра.

Имотът е продаден от Дружеството на 28 май, 2008 г.

Имот Цар Борис I	30-09-2008	31-12-2007
Първоначална стойност	863,695	-
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	863,695	-

Имот Цар Борис I се намира в гр. София, местност "ГГЦ -Зона В-16", ул. Цар Борис I № 219. Придобит е на 23.07.2008 г. и се състои от земя с площ 310 квадратни метра.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

2 Други финансови активи

	30-09-2008	31-12-2007
Дългорочен гаранционен депозит	17,568	17,568
	17,568	17,568

3 Материални нетекущи активи

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Разходи за придобиване на МДА	30-09-2008	31-12-2007
Отчетна стойност на 01-01-2007	-	32,005	37,220	3,483,322	-	3,552,547
Придобити през периода	-	6,445	38,613	-	-	45,058
Трансфери	268,050	-	-	574,708	-	842,758
Отписани през периода	-	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на 01-01-2008	268,050	38,450	75,833	4,058,030	-	-
Придобити през периода	440	-	44,537	(1,365,122)	(1,320,145)	-
Трансфери	-	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	(1,394)	-	-	(1,394)	-
Отчетна стойност на 30-09-2008	268,490	37,056	120,370	2,692,908	3,118,824	-
Натрупана амортизация към 01-01-2007	-	7,568	12,844	-	-	20,412
Начислена амортизация за периода	8,042	12,495	14,936	-	-	35,473
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 01-01-2008	8,042	20,063	27,780	-	-	-
Начислена амортизация за периода	8,068	6,556	20,713	-	35,337	-
Отписана амортизация за периода	-	(1,394)	-	-	(1,394)	-
Натрупана амортизация към 30-09-2008	16,110	25,226	48,493	-	89,828	-
Балансова стойност към 30-09-2008	252,380	11,831	71,877	2,692,908	3,028,996	-
Балансова стойност към 31-12-2007	260,008	18,387	48,053	4,058,030	4,384,478	-

4 Нематериални нетекущи активи

	Лицензии и патенти	Програмни продукти	Търговски марки	Разходи за ремонт на наети активи	30-09-2008	31-12-2007
Отчетна стойност на 01-01-2007	-	2,417	-	-	-	2,417
Придобити през периода	-	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на 01-01-2008	-	2,417	-	-	-	-
Придобити през периода	-	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на 30-09-2008	-	2,417	-	-	2,417	-
Натрупана амортизация към 01-01-2007	-	-	-	-	-	-
Начислена амортизация за периода	-	1,209	-	-	-	1,209
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 01-01-2008	-	1,209	-	-	1,209	-
Начислена амортизация за периода	-	906	-	-	906	-
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 30-09-2008	-	2,115	-	-	2,115	-
Балансова стойност към 30-09-2008	-	302	-	-	302	-
Балансова стойност към 31-12-2007	-	1,208	-	-	1,208	-

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

5 Вземания от контрагенти

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Вземания от клиенти	68,044	29,067
Аванси към доставчици	1,618,932	1,084,116
Вземания по лихви	24,132	13,287
	<hr/>	<hr/>
	1,711,108	1,126,470

6 Други текущи активи и предплатени разходи

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	-	3,000
Данъци за възстановяване	389,498	1,106,812
Депозити	5,950	5,950
Разсрочени разходи	14,310	38,819
Други вземания и предплатени разходи	16,228	50,052
	<hr/>	<hr/>
	425,986	1,204,633

7 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Парични средства в брой	5,124	700
Парични средства по разплащателни сметки в лева	131,509	720,864
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	76,350	55,635
Парични средства по депозитни сметки	12,042,342	8,204,760
	<hr/>	<hr/>
	12,255,325	8,981,959

8 Собствен капитал

Към датата на отчета акционерния капитал на Дружеството възлиза на 35,706,593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева, разпределен в 35,706,593 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.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

9 Дългосрочни задължения

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения по финансов лизинг	45,619	23,914
Дългосрочни банкови заеми	2,735,462	1,620,069
Гаранции от свързани лица	10,404	7,560
	<hr/>	<hr/>
	2,791,485	1,651,543
	<hr/>	<hr/>

Дългосрочните банкови заеми включват:

- Усвоена сума 820,000 EUR по договор за кредит № 494 от 21.09.2007 за 5,000,000 EUR за срок от 60 месеца, като крайния срок за погасяването му е 21.09.2012 година;

- Усвоена сума 194,648 EUR по договор за инвестиционен кредит № 555 от 17.12.2007 за 1,000,000 EUR за финансиране изграждането на сграда находяща се на ул. "Черковна", като крайния срок за усвояването е 30.03.2009 година. Крайния срок за погасяването му е 30.05.2009 година.

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.

10 Краткосрочни задължения

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Краткосрочни заеми	120,046	52,108
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	15,600	6,009
	<hr/>	<hr/>
	135,646	58,117
	<hr/>	<hr/>

Краткосрочните банкови заеми включват усвоена сума 30,311 лева по договор за кредит № 495 от 21.09.2007 за 2,000,000 лева за срок от 12 месеца, като крайния срок за погасяването му е 21.09.2008 година.

11 Задължения към контрагенти и служители

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения към доставчици	255,541	35,356
Задължения по начисления	77,195	2,240
Получени аванси и депозити по договори за строителство	666,615	666,616
Гаранции по договори за строителство	154,336	234,178
	<hr/>	<hr/>
	1,153,687	938,390
	<hr/>	<hr/>

12 Задължения за данъци и осигуровки

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Данъци върху доходите на персонала	31	31
Осигурителни вноски свързани с персонала	5,964	157
Алтернативни данъци при източника	254	226
	<hr/>	<hr/>
	6,249	414
	<hr/>	<hr/>

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.

13 Краткосрочни провизии

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	214	7,135
	<hr/>	<hr/>
	214	7,135
	<hr/>	<hr/>

ПРАЙМ ПРОПЪРТЪ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008

14 Други задължения и разсрочени приходи

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения към служителите	2,379	-
Разсрочени приходи	24,279	24,435
	26,658	24,435

Разсрочените приходи представляват платени наеми за октомври 2008.

15 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Приходи от наеми	387,558	263,788
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	(848,851)	73,588
Нереализирана печалба/(загуба) от преоценки	545,703	5,458,683
Приходи от поддръжка и подобрения	41,414	46,099
	125,824	5,842,158

16 Доходи от други инвестиции

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Приходи от лихви по депозити	369,134	619,951
	369,134	619,951

17 Други приходи от дейността

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Други приходи	2	-
Приходи от продажба на други активи	375	-
	377	-

18 Административни разходи

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Разходи за оценки на имоти	(2,330)	(5,500)
Разходи за заплати и осигуровки	(94,850)	(88,837)
Офис консумативи и разходи	(68,684)	(52,359)
Комуникационни разходи	(16,700)	(12,857)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(18,862)	(9,150)
Счетоводни услуги	(29,607)	(21,372)
Разходи за одит	(2,503)	(2,034)
Правни и данъчни услуги	(35,555)	(34,542)
Управленски и консултантски услуги	(1,144,980)	(1,005,190)
Професионални услуги и консултации	(246,008)	(163,570)
Реклама	(51,706)	(17,018)
Разходи за застраховки	(11,210)	(2,663)
Командировки	(23,710)	(9,821)
Амортизация	(36,245)	(25,846)
Представителни разходи	(3,928)	(3,562)
Банкови такси	(7,564)	(2,442)
Други разходи и такси	(61,336)	(34,225)
	(1,855,778)	(1,490,988)

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

19 Други разходи за дейността

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(1,080)	(1,080)
Данък върху разходите	(1,618)	(1,002)
Такси за централния депозитар	(552)	(414)
Местни данъци и такси	(195,130)	(316,049)
	<hr/>	<hr/>
	(198,380)	(318,545)

20 Финансови приходи/(разходи)

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Разходи за лихви по заеми	(177,584)	-
Други разходи за лихви и финансови р-ди	(913)	(1,265)
Приходи от лихви по банкови сметки	2,257	356
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(1,536)	(38)
	<hr/>	<hr/>
	(177,776)	(947)

21 Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

22 Оповестяване на сделки със свързани лица

Извършени сделки със свързани лица

	<u>30-09-2008</u>	<u>30-09-2007</u>
Получени услуги		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	543,009	465,573
Персимон ЕООД - стратегически съветник	543,009	465,573
Персимон ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	5,940	4,860
	<hr/>	<hr/>
	1,121,658	960,306

	<u>30-09-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения по възнаграждения за управление и консултантство		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	5,940	82,010
ТиБиАй Инвест ЕАД	-	82,334
Балканска Консултантска Компания ООД	182,961	254,565
Персимон ЕООД	181,521	253,125
	<hr/>	<hr/>
	370,422	672,034

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

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2008**

23 Доход на акция

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни	Среден брой акции
Акции в началото на периода	31-12-2007	-	35,706,593	274	274	35,706,593
Издадени нови акции						-
Акции в края на периода	30-09-2008	-	-	274	274	35,706,593
					30-09-2008	31-12-2007
Нетна печалба/(загуба) за периода					(2,282,302)	(807,054)
Средно-претеглен брой акции					35,706,593	21,285,577
					(0.06)	(0.05)

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 привилегирвани акции, варианти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

24 Поети ангажименти

Дружеството има поети ангажименти по договори за строителство на обекта в гр. София на ул. Черковна с няколко подизпълнители. Дружеството няма просрочени текущи задължения към подизпълнителите и/или дължими неустойки.

25 Условни активи и пасиви

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

26 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.

* * *