

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - НЕОДИТИРАН
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ - НЕОДИТИРАН
31 ДЕКЕМВРИ 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 31 ДЕКЕМВРИ 2008

АКТИВИ	Бел.	31-12-2008	31-12-2007
		BGN	BGN
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	52,685,119	57,455,558
Други финансови активи	2	-	17,568
Материални нетекущи активи	3	4,148,209	4,384,478
Нематериални нетекущи активи	4	-	1,208
Общо нетекущи активи		56,833,328	61,858,812
Текущи активи			
Вземания от контрагенти	5	1,254,257	1,126,470
Други текущи активи и предплатени разходи	6	459,301	1,204,633
Парични средства и парични еквиваленти	7	10,970,239	8,981,959
Общо Текущи активи		12,683,797	11,313,062
ОБЩО АКТИВИ		69,517,125	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		(5,486,594)	11,091,100
Общо собствен капитал		64,333,212	69,819,806
Дългосрочни задължения			
Задължения по финансов лизинг	9	22,720	23,914
Дългосрочни банкови заеми		2,677,872	1,620,069
Дългосрочни задължения към свързани лица		10,404	7,560
Общо Дългосрочни задължения		2,710,996	1,651,543
Краткосрочни задължения			
Краткосрочни банкови заеми и задължения по финансов лизинг	10	210,656	58,117
Задължения към контрагенти и служители	11	920,088	938,390
Задължения към свързани лица	12	1,219,415	672,034
Задължения за данъци и осигуровки	12	88,789	414
Краткосрочни провизии	13	9,534	7,135
Други задължения и разсрочени приходи	14	24,435	24,435
Общо Краткосрочни задължения		2,472,917	1,700,525
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		69,517,125	73,171,874

София, 29 януари 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

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

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008

	Бел.	31-12-2008 BGN	31-12-2007 BGN
Продължаваци дейности			
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	15	(2,091,623)	13,345,579
Доходи от други инвестиции	16	521,106	707,335
Печалба/(загуба) от инвестиции		(1,570,517)	14,052,914
Други приходи от дейността	17	569	30
Административни разходи	18	(3,341,058)	(2,520,152)
Други разходи за дейността	19	(332,159)	(402,906)
Финансови приходи/(разходи)	20	(243,429)	(38,786)
Печалба/(загуба) преди данъци		(5,486,594)	11,091,100
Корпоративен данък	21	-	-
Печалба/(загуба) от продължаваци операции		(5,486,594)	11,091,100
Загуба от преустановяващи се дейности		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		(5,486,594)	11,091,100
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)		(3,384,386)	12,813,899
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)		(2,102,208)	(1,722,799)

София, 29 януари 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2008

	31-12-2008	31-12-2007
	BGN	BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(5,826,979)	(22,387,515)
Постъпления от продажба на инвестиции	8,170,276	-
Постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	-	17,682,432
Получени лихви	511,143	925,471
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	2,854,440	(3,779,612)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	1,076,208	-
Плащания към контрагенти и служители	(2,897,348)	(3,131,774)
Покупка на нетекущи активи	(46,736)	(29,335)
Платени лихви и други подобни	(19,393)	(4,315)
Платени данъци	(326,921)	(399,663)
Възстановени данъци	1,087,931	2,663,159
Други постъпления	-	-
Други плащания	(552)	(657,065)
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(1,126,812)	(1,558,993)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани със заеми	962,767	-
Плащания свързани със заеми	(676,112)	-
Плащания свързани с лизингови договори	(26,003)	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	260,652	-
	<hr/>	<hr/>
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	1,988,280	(5,338,605)
	<hr/>	<hr/>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	8,981,959	14,320,564
	<hr/>	<hr/>
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	10,970,239	8,981,959

София, 29 януари 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 31 ДЕКЕМВРИ 2008

	Share capital	Share premium account	Retained earnings	TOTAL
	BGN	BGN	BGN	BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2007	35,706,593	17,853,115	5,168,998	58,728,706
КОРИГИРАНО САЛДО	35,706,593	17,853,115	5,168,998	58,728,706
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	11,091,100	11,091,100
САЛДО КЪМ 31-12-2007	35,706,593	17,853,115	16,260,098	69,819,806
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35,706,593	17,853,115	16,260,098	69,819,806
КОРИГИРАНО САЛДО	35,706,593	17,853,115	16,260,098	69,819,806
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(5,486,594)	(5,486,594)
САЛДО КЪМ 31-12-2008	35,706,593	17,853,115	10,773,504	64,333,212

София, 29 януари 2008 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 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-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 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 отчетат 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 процънен 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 преоцененния и други резерви, отнасящи се до тези активи се трансформират в неразпределена печалба от предходни периоди.

Дълготрайните нематериални активи се отчетат 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
31 ДЕКЕМВРИ 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

„Редстоун България“ ЕООД,
изпълнителен директор, чрез Светослав Младенов

Съставител:

ТМФ Сървисиз ЕООД

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

1 Инвестиционни имоти

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Антим I	3,324,400	3,324,400
Сграда Антим I	4,565,345	4,034,966
Имот Свети Влас	2,919,064	2,919,064
Сграда Свети Влас	4,789,282	-
Имот Черковна	784,252	679,875
Имот Предгаров площад	10,948,556	10,062,562
Имот Корал	8,202,200	10,374,657
Имот Александър Стамболийски	-	1,015,950
Имот Терем Пловдив	8,156,420	9,904,224
Имот Пиротска	8,995,600	8,995,600
Имот Ботевград	-	558,887
Сграда Ботевград	-	5,585,373

52,685,119 57,455,558

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

3,324,400 3,324,400

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Сграда Антим I		
Първоначална стойност	4,034,966	2,039,247
Увеличения през периода	3,344	-
Промяна в справедливата стойност	527,035	1,995,719

4,565,345 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 преценка 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 7,889,745 лева.

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

2,919,064 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 преценка 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>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Сграда Свети Влас		
Първоначална стойност	-	-
Увеличения през периода	4,767,310	-
Промяна в справедливата стойност	21,972	-

4,789,282 -

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 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 7,708,346 лева.

	<u>31-12-2008</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	784,252	679,875

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>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Предгаров площад		
Първоначална стойност	10,062,562	9,386,160
Увеличения през периода	888,996	-
Промяна в справедливата стойност	(3,002)	676,402
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	10,948,556	10,062,562

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 10,948,556 лева.

	<u>31-12-2008</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	(1,818,677)	-
Промяна в справедливата стойност	(353,780)	715,327
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	8,202,200	10,374,657

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 8,202,200 лева.

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Имот Александър Стамболийски		
Първоначална стойност	1,015,950	876,700
Промяна в справедливата стойност	1,809,050	139,250
Намаления през периода	(2,825,000)	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	-	1,015,950

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 АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

Имот Терем Пловдив	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Първоначална стойност	9,904,224	-
Увеличения през периода	-	7,878,795
Промяна в справедливата стойност	(1,747,804)	2,025,429
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	8,156,420	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 8,156,420 лева.

Имот Пиротска	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
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	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
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	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Първоначална стойност	5,585,373	-
Увеличения през периода	425	1,696,434
Промяна в справедливата стойност	(3,344)	3,888,939
Намаления през периода	(5,582,454)	-
	<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.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

2 Други финансови активи

	31-12-2008	31-12-2007
Дългорсрочен гаранционен депозит	-	17,568
	-	17,568

3 Материални нетекущи активи

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Разходи за придобиване на МДА	31-12-2008
Отчетна стойност на 01-01-2007	-	32,005	37,220	3,483,322	-
Придобити през периода	-	6,445	38,613	-	-
Трансфери	268,050	-	-	574,708	-
Отписани през периода	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на 01-01-2008	268,050	38,450	75,833	4,058,030	4,440,363
Придобити през периода	440	2,236	44,500	4,571,762	4,618,938
Трансфери	-	-	-	(4,807,894)	(4,807,894)
Отписани през периода	-	(1,394)	-	-	(1,394)
Отчетна стойност на 31-12-2008	268,490	39,292	120,333	3,821,897	4,250,013
Натрупана амортизация към 01-01-2007	-	7,568	12,844	-	-
Начислена амортизация за периода	8,042	12,495	14,936	-	-
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 01-01-2008	8,042	20,063	27,780	-	55,885
Начислена амортизация за периода	10,753	8,330	28,229	-	47,312
Отписана амортизация за периода	-	(1,394)	-	-	(1,394)
Натрупана амортизация към 31-12-2008	18,795	27,000	56,009	-	101,803
Балансова стойност към 31-12-2008	249,695	12,293	64,324	3,821,897	4,148,209
Балансова стойност към 31-12-2007	260,008	18,387	48,053	4,058,030	4,384,478

4 Нематериални нетекущи активи

	Програмни продукти	31-12-2008
Отчетна стойност на 01-01-2007	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 31-12-2008	2,417	2,417
Натрупана амортизация към 01-01-2007	-	-
Начислена амортизация за периода	1,209	-
Отписана амортизация за периода	-	-
Натрупана амортизация към 01-01-2008	1,209	1,209
Начислена амортизация за периода	1,208	1,208
Отписана амортизация за периода	-	-
Натрупана амортизация към 31-12-2008	2,417	2,417
Балансова стойност към 31-12-2008	-	-
Балансова стойност към 31-12-2007	1,208	1,208

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008

5 Вземания от контрагенти

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Вземания от клиенти	303,160	29,067
Аванси към доставчици	927,248	1,084,116
Вземания по лихви	23,849	13,287
	<hr/>	<hr/>
	1,254,257	1,126,470

6 Други текущи активи и предплатени разходи

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	351	3,000
Данъци за възстановяване	423,926	1,106,812
Депозити	4,250	5,950
Разсрочени разходи	14,261	38,819
Други вземания и предплатени разходи	14,225	50,052
Предоставени аванси на служители	2,288	-
	<hr/>	<hr/>
	459,301	1,204,633

7 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Парични средства в брой	6,686	700
Парични средства по разплащателни сметки в лева	184,812	720,864
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	81,788	55,635
Парични средства по депозитни сметки	10,696,953	8,204,760
	<hr/>	<hr/>
	10,970,239	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 АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

9 Дългосрочни задължения

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения по финансов лизинг	22,720	23,914
Дългосрочни банкови заеми	2,677,872	1,620,069
Гаранции от свързани лица	10,404	7,560
	2,710,996	1,651,543

Дългосрочните банкови заеми включват:

- Усвоена сума 1,173,820 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 195,894 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 ЗГПЦК.

10 Краткосрочни задължения

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Краткосрочни заеми	184,919	52,108
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	25,737	6,009
	210,656	58,117

Краткосрочните банкови заеми включват усвоена сума 184,919 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 с опция за удължаване на срока с 60 месеца .

11 Задължения към контрагенти и служители

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения към доставчици	34,739	35,356
Задължения по начисления	92,048	2,240
Получени аванси и депозити по договори за строителство	656,675	666,616
Гаранции по договори за строителство	136,626	234,178
	920,088	938,390

12 Задължения за данъци и осигуровки

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
ДДС за внасяне	88,364	-
Данъци върху доходите на персонала	-	31
Осигурителни вноски свързани с персонала	-	157
Алтернативни данъци при източника	425	226
	88,789	414

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.

13 Краткосрочни провизии

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	9,534	7,135
	9,534	7,135

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

14 Други задължения и разсрочени приходи

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Разсрочени приходи	24,435	24,435
	24,435	24,435

Разсрочените приходи представляват платени наеми за януари 2009.

15 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Приходи от наеми	461,588	397,872
Резултат от продажба на инвестиционни имоти	782,651	73,588
Нереализирана печалба/(загуба) от преоценки	(3,384,386)	12,813,899
Приходи от поддръжка и подобрения	48,524	60,220
	(2,091,623)	13,345,579

16 Доходи от други инвестиции

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Приходи от лихви по депозити	521,106	707,335
	521,106	707,335

17 Други приходи от дейността

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Други приходи	194	30
Приходи от продажба на други активи	375	-
	569	30

18 Административни разходи

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Разходи за оценки на имоти	(2,630)	(7,250)
Разходи за заплати и осигуровки	(133,101)	(116,223)
Офис консумативи и разходи	(124,291)	(72,678)
Комуникационни разходи	(22,876)	(17,377)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(30,398)	(15,135)
Счетоводни услуги	(41,861)	(28,610)
Разходи за одит	(7,432)	(5,789)
Правни и данъчни услуги	(31,215)	(43,411)
Управленски и консултантски услуги	(2,419,506)	(1,722,805)
Професионални услуги и консултации	(142,677)	(346,793)
Реклама	(71,365)	(31,884)
Разходи за застраховки	(8,215)	(4,197)
Командировки	(29,826)	(17,983)
Амортизация	(48,521)	(36,682)
Представителни разходи	(5,379)	(4,516)
Банкови такси	(8,350)	(4,200)
Други разходи и такси	(54,110)	(44,619)
Непризнат данъчен кредит	(159,305)	-
	(3,341,058)	(2,520,152)

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008**

19 Други разходи за дейността

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(1,080)	(1,080)
Данък върху разходите	(2,806)	(1,611)
Такси за централния депозитар	(552)	(552)
Местни данъци и такси	(326,921)	(399,663)
Други разходи	(800)	-
	<hr/>	<hr/>
	(332,159)	(402,906)

20 Финансови приходи/(разходи)

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Разходи за лихви по заеми	(232,759)	(37,123)
Други разходи за лихви и финансови р-ди	(4,544)	(1,949)
Приходи от лихви по банкови сметки	599	469
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(6,725)	(183)
	<hr/>	<hr/>
	(243,429)	(38,786)

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>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Получени услуги		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	97,819	86,870
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	97,819	86,870
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	97,819	86,870
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	967,698	638,128
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	967,698	638,128
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	97,819	86,870
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	7,920	6,480
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	7,920	6,480
	<hr/>	<hr/>
	2,342,512	1,636,696

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Задължения по възнаграждения за управление и консултантство		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	97,819	82,010
ТиБиАй Инвест ЕАД	89,899	82,334
Балканска Консултантска Компания ООД	516,568	254,565
Редстоун България ЕООД	515,128	253,125
	<hr/>	<hr/>
	1,219,415	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
31 ДЕКЕМВРИ 2008

23 Поети ангажменти

Дружеството има поети ангажменти по договори за строителство на няколко обекта с няколко подизпълнители. Дружеството няма просрочени текущи задължения към подизпълнителите и/ или дължими неустойки.

24 Условни активи и пасиви

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

25 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.

* * *