

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 МАРТ 2009

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 МАРТ 2009

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР
БАЛАНС	1
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	5-6
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	7-17

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

БАЛАНС
КЪМ 31 МАРТ 2009

АКТИВИ	Бел.	31-03-2009 BGN	31-12-2008 BGN
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	52,685,119	52,685,119
Имоти, съсражения и оборудване	2	5,535,639	4,148,209
Общо нетекущи активи		58,220,758	56,833,328
Текущи активи			
Търговски и други вземания	3	1,758,519	1,578,185
Други активи и предплатени разходи	4	16,763	35,358
Парични средства и парични еквиваленти	5	5,205,805	10,970,239
Общо Текущи активи		6,981,087	12,683,780
ОБЩО АКТИВИ		65,201,845	69,517,108
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
		BGN	BGN
Собствен капитал			
Основен капитал	6	35,706,593	35,706,593
Премии от капитал		17,853,115	17,853,115
Натрупан печалба (загуба)		10,773,505	16,260,098
Печалба/(загуба) от текущия период		(503,326)	(5,486,594)
Общо собствен капитал		63,829,887	64,333,212
Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	7		
Дългосрочни банкови заеми	8	54,994	22,720
Дългосрочни задължения към свързани лица		-	2,677,872
		10,404	10,404
Общо нетекущи пасиви		65,398	2,710,996
Текущи пасиви			
Банкови заеми	9	-	184,919
Задължения по финансов лизинг	8	25,737	25,737
Търговски и други задължения	10	892,447	920,088
Задължения към свързани лица	24	349,998	1,219,415
Задължения за данъци и осигуровки	11	4,409	88,772
Краткосрочни провизии	12	9,534	9,534
Други пасиви и разсрочени разходи	13	24,435	24,435
Общо текущи пасиви		1,306,560	2,472,900
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		65,201,845	69,517,108

София, 23 април 2009 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

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

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2009

	Бел.	31-03-2009 BGN	31-03-2008 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	14	147,886	(445,028)
Доходи от други инвестиции	15	133,897	91,207
Печалба/(загуба) от инвестиции		281,783	(353,821)
Други приходи от дейността	16	1	375
Разходи за материали	17	(4,090)	(7,608)
Разходи за външни услуги	19	(666,789)	(606,196)
Разходи за амортизации	3,4	(11,481)	(10,992)
Разходи за персонала	20	(43,833)	(30,607)
Други разходи за дейността	21	(15,128)	(637)
Финансови приходи/(разходи)	22	(43,789)	(42,355)
Печалба/(загуба) преди данъци		(503,326)	(1,051,871)
Корпоративен данък	23	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		(503,326)	(1,051,871)

София, 29 април 2009 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

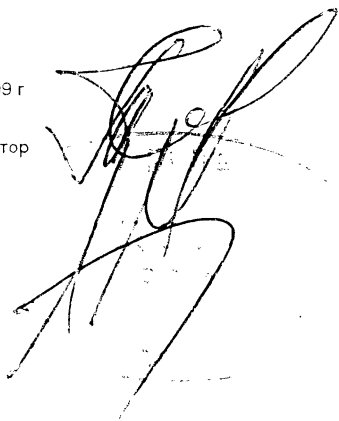
ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2009

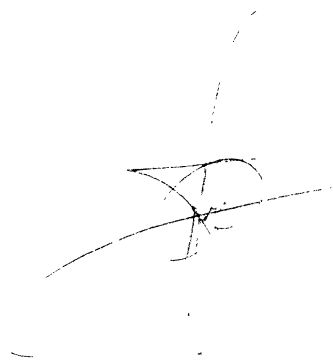
	31-03-2009 BGN	31-03-2008 BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Поскупка на инвестиции	(1,250,426)	(2,292,941)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	2,271,495
Получени лихви	146,300	104,715
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(1,104,126)	83,269
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	314,724	345,870
Плащания към контрагенти и служители	(1,962,729)	(548,025)
Платени лихви и други подобни	(4,333)	(1,345)
Платени данъци	(102,116)	-
Възстановени данъци	-	682,011
Други плащания	(1,610)	(241)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(1,756,065)	478,267
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани със заеми	-	206,819
Плащания свързани със заеми	(2,897,872)	(35,548)
Плащания свързани с лизингови договори	(6,371)	(13,241)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	(2,904,243)	158,030
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(5,764,434)	719,557
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	10,970,239	8,981,959
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	5,205,805	9,701,516

София, 29 април 2009 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



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

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 МАРТ 2009

	Основен капитал BGN	Премии от капитал BGN	Натрупана печалба/ (загуба) BGN	ОБЩО BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35,706,593	17,853,115	5,168,998	58,728,706
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(75,804)	(75,804)
САЛДО КЪМ 31-03-2008	35,706,593	17,853,115	5,093,194	58,652,902
САЛДО КЪМ 01-01-2009	35,706,593	17,853,115	10,773,505	64,333,213
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(503,326)	(503,326)
САЛДО КЪМ 31-03-2009	35,706,593	17,853,115	10,270,179	63,829,887

София, 29 април 2009 г.

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 МАРТ 2009

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, 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.

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществени 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 АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 МАРТ 2009

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 инфлацията, 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

Реализиратите 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

Имоти, машини и оборудване

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намаления 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 последващата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност произтичащи от преоценка, се отнасят в преоценъчен резерв. Намаленията, 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 автомобилни - 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

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 700 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.

Текущи вземания

Текущите 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 АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 МАРТ 2009

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 стандартна 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.

Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива.

Анализ на ефекта на финансовите рискове е посочен в Бележка 24.

Валутен риск

Дружеството осъществява междинни 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. (Бележка 24.3 по-надолу)

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 (Бел. 24.4. по-надолу)

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 (Бел. 24.1)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 МАРТ 2009

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността на Дружеството да погасява финансовите си задължения своевременно при настъпване на падежа им. Подходът на Дружеството за ефективно управление на ликвидността е да се осигури доколкото е възможно, поддържането на достатъчно оборотни средства за изплащане на задължения, когато настъпи техния падеж, при нормални други условия. (бел. 24.1.)

Управление на капиталовия риск

Основната цел на управлението на капиталовия риск на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите. (бел. 24.1.)

за Дружеството

„Балканска консултантска компания“ ООД,
изпълнителен директор, чрез Тодор Стоянов

Съставител

ТМФ Сървисиз ЕООД

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



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

Инвестиционни имоти

	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Имот Антим I	3,324,400	3,324,400
Сграда Антим I	4,565,345	4,565,345
Имот Свети Влас	2,919,064	2,919,064
Сграда Свети Влас	4,789,282	4,789,282
Имот Черювна	784,252	784,252
Имот Предгаров площад	10,948,556	10,948,556
Имот Корал	8,202,200	8,202,200
Имот Александър Стамболийски		-
Имот Терем Пловдив	8,156,420	8,156,420
Имот Пиротска	8,995,600	8,995,600
Имот Ботевград		-
Сграда Ботевград		-
	<u>52,685,119</u>	<u>52,685,119</u>

1.1 Имот Антим I	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	3,324,400	3,324,400
Промяна в справедливата стойност		-

Справедлива стойност в края на периода 3,324,400 3,324,400

Сграда Антим I	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4,565,345	4,034,956
Увеличения през периода		3,344
Промяна в справедливата стойност		527,025

Справедлива стойност в края на периода 4,565,345 4,565,345

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 - 07-110/28.03.2007 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 7 889 745 лева.

1.2 Имот Свети Влас	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	2,919,064	2,919,064
Промяна в справедливата стойност		-

Справедлива стойност в края на периода 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 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.

Сграда Свети Влас	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4,789,282	
Увеличения през периода		4,767,310
Промяна в справедливата стойност		21,672

Справедлива стойност в края на периода 4,789,282 4,789,282

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009**

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 4 789,262 лева

1.3 Имот Черковна	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	784,252	679,675
Промяна в справедливата стойност		104,377
		<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>784,252</u>	<u>784,252</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

1.4 Имот Предгаров площад	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	10,948,556	10,062,562
Увеличения през периода		888,966
Промяна в справедливата стойност		(3,011)
		<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>10,948,556</u>	<u>10,948,556</u>

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 г. и на 27.12.2006 г. 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

1.5 Имот Корал	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	8,202,200	10,374,657
Увеличения през периода		
Намаления през периода		(1,818,677)
Промяна в справедливата стойност		353,780
		<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>8,202,200</u>	<u>8,202,200</u>

Имот Корал се намира в местността "Рибарица", с. Лозенец и е придобит е на 27.04.2006 г. На 31.01.2008 г. са продадени 4,432 кв.м. от имота като собственост на Дружеството остават 35,975 кв.м.

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

1.6 Имот Александър Стамболийски	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност		1,015,950
Промяна в справедливата стойност		1,809,050
Намаления през периода		(2,825,050)
		<hr/>
Справедлива стойност в края на периода		<u>0</u>

Имот Александър Стамболийски се намира в гр. София, местност западно направление при граници бул.Александър Стамболийски и ул. Спълченска 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
31 МАРТ 2009

1.7	Имот Терем Пловдив	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	8 156,420	8 304,224
	Увеличения през периода		
	Промяна в справедливата стойност	-	(1,747,804)
	Справедлива стойност в края на периода	<u>8 156,420</u>	<u>8 156,420</u>

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 48 692 квадратни метра.
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 8 156 420 лева.

1.8	Имот Пиротска	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	8 995,600	8 995,600
	Увеличения през периода		
	Промяна в справедливата стойност		
	Справедлива стойност в края на периода	<u>8 995,600</u>	<u>8 995,600</u>

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 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 8 995 600 лева.

1.9	Имот Ботевград	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност		558 667
	Увеличения през периода		
	Намаления през периода		(434 657)
	Промяна в справедливата стойност		(124 230)
	Справедлива стойност в края на периода		

Сграда Ботевград

		<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност		5 585,373
	Увеличения през периода		425
	Промяна в справедливата стойност		(3 618 015)
	Намаления през периода		(1 907,713)
	Справедлива стойност в края на периода		

Справедлива стойност в края на периода

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 поземпен имот нива № 301334 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 суперен. със застъпени площ от 2,738 квадратни метра и разгърната застъпена площ на цялата сграда от 19,166 квадратни метра.

Имотът е продаден от Дружеството на 26 май 2008 г.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

2 Имоти, съоразения и оборудване

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Инвестиционни имоти в	Общо
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	4,571,761	4,618,937
Трансфери	-	-	-	(4,807,894)	(4,807,894)
Отписани през периода	-	(1,394)	-	-	(1,394)
Отчетна стойност на 01-01-2009	268,490	39,292	120,333	3,821,897	4,250,012
Придобити през периода	-	-	58,603	1,340,304	1,398,912
Трансфери	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	-	-	-	-
Отчетна стойност на 31-03-2008	268,490	39,292	178,936	5,162,206	5,648,924
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 01-01-2009	18,795	26,999	56,009	-	101,803
Начислена амортизация за периода	2,686	1,275	7,521	-	11,482
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 31-03-2009	21,481	28,274	63,530	-	113,285
Балансова стойност към 31-03-2009	247,009	11,018	115,406	5,162,206	5,535,639
Балансова стойност към 31-12-2008	249,695	12,293	64,324	3,821,897	4,148,209
					31-03-2009
Отчетна стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					178,936
Натрупана амортизация					(63,530)
Балансова стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					115,406

3 Търговски и други вземания

	31-03-2009	31-12-2008
Вземания от клиенти	271,371	303,140
Аванси към доставчици	837,053	927,248
Вземания по лихви	11,507	23,849
ДДС за възстановяване	638,586	423,926
	1,758,519	1,678,163

4 Други активи и предплатени разходи

	31-03-2009	31-12-2008
Предплатени суми за покупка на имоти	1,751	351
Дегрзита	1,250	4,250
Разрочени разходи	9,645	14,244
Други вземания и предплатени разходи	2,417	14,228
Предоставени аванси на служители	-	2,238
	16,763	35,351

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

5 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Парични средства в брой	8,292	6,685
Парични средства по разплащателни сметки в лева	338,602	184,812
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	158,911	81,783
Парични средства по депозитни сметки	4,700,000	10,696,953
	<u>5,205,805</u>	<u>10,970,233</u>

6 Собствен капитал

Към датата на отчета акционерния капитал на Дружеството възлиза на 35,706,593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин девет десет 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.

7 Нетекущи пасиви

	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по финансов лизинг	54,994	22,720
Дългосрочни банкови заеми		2,677,872
Гаранции от свързани лица	10,404	10,404
	<u>65,398</u>	<u>2,710,996</u>

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.

8 Нетекущи и текущи задължения по финансов лизинг

Нетекущи задължения	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по лизингови договори платими от 1 до 3 години	54,994	22,720
	<u>54,994</u>	<u>22,720</u>

Дружеството има три договора за лизинг на автомобили с ТБИ Лизинг ЕООД за финансов лизинг на три леки автомобили. Срокът на договорите е 3 години, а ефективният годишен лихвен процент е средно 8.5%

Текущи задължения	<u>31-03-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	25,737	25,737
	<u>25,737</u>	<u>25,737</u>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

Настояща стойност на задължения по финансов лизинг		
До 1 година	25,737	25,737
От 1 до 3 години	54,994	22,721
	80,731	48,458
Лихви за бъдещи периоди по финансов лизинг	3,964	8,456
Общо минимални лизингови плащания	84,715	56,915
9 Банкови заеми		
	31-03-2009	31-12-2008
Краткосрочни заеми	-	184,919
	-	184,919
10 Търговски и други задължения		
	31-03-2009	31-12-2008
Задължения към доставчици	41,461	34,733
Задължения по начисления	-	92,043
Получени аванси и депозити по договори за строителство	744,569	656,671
Гаранции по договори за строителство	96,626	136,620
	892,447	920,083
11 Задължения за данъци и осигуровки		
	31-03-2009	31-12-2008
ДДС за внасяне	-	88,364
Данъци върху доходите на персонала	1,048	-
Осигурителни вноски свързани с персонала	3,021	(17)
Алтернативни данъци при източника	340	425
	4,409	88,772
Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата		
12 Краткосрочни провизии		
	31-03-2009	31-12-2008
Провизия за неизполван платен отпуск	9,534	9,534
	9,534	9,534
13 Други пасиви и разсрочени приходи		
	31-03-2009	31-12-2008
Разсрочени приходи	24,435	24,435
	24,435	24,435
Разсрочените приходи представляват платени наеми за април 2009		

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

14 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	31-03-2009	31-03-2008
Приходи от наеми	74,183	170,719
Резултат от продажба на инвестиционни имоти, в това число	64,595	778,894
- приходи от продажба на имоти		1,916,990
- себестойност на продадените имоти		(1,138,100)
- приходи от продажба на право на строеж	64,595	
Приходи от преоценки		2,280,172
Разходи от преоценки		(3,745,579)
Приходи от поддръжка и подобрения	9,105	51,770
	147,886	(445,028)

15 Доходи от други инвестиции

	31-03-2009	31-03-2008
Приходи от ликвидни депозити	133,897	91,207
	133,897	91,207

16 Други приходи от дейността

	31-03-2009	31-03-2008
Други приходи	1	-
Приходи от продажба на активи		375
	1	375

17 Разходи за материали

	31-03-2009	31-03-2008
Разходи за офис консумативи	(1,490)	(3,344)
Гориво и резервни части	(2,600)	(3,269)
Други материали		(955)
	(4,090)	(7,568)

19 Разходи за външни услуги

	31-03-2009	31-03-2008
Разходи за оценки на имоти	(400)	(1,350)
Офис консумативи и разходи	(4,597)	(7,174)
Компютърни разходи	(3,951)	(5,409)
Разходи свързани с експлоатация на авто мобили	(3,554)	(3,009)
Счетоводни услуги	(18,156)	(9,613)
Разходи за одит	(3,286)	(2,503)
Празни и данъчни услуги	57	(14,102)
Управленски и консултантски услуги	366,181	(390,633)
Професионални услуги и консултации	15,602	(73,834)
Реклама	(35,505)	(29,133)
Разходи за застраховки	(175)	(2,417)
Командировки	(16,496)	(2,617)
Представителни разходи	(1,535)	(1,418)
Банкови такси	(4,051)	1,247
Други разходи и такси	(32,466)	(41,332)
Негизнат данъчен кредит	(140,447)	
	(656,789)	(605,196)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 МАРТ 2009

20 Разходи за персонала

	31-03-2009	31-03-2008
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(37,332)	(25,583)
Разходи за социално осигуряване	(6,501)	(5,027)
	<u>(43,833)</u>	<u>(30,607)</u>

21 Други разходи за дейността

	31-03-2009	31-03-2008
Такси за Комисията по финансов надзор	(1,000)	-
Данък върху разходите	(512)	(427)
Такси за централния депозитар	(414)	(133)
Местни данъци и такси	(13,165)	(72)
Други разходи	(37)	-
	<u>(15,128)</u>	<u>(637)</u>

22 Финансови приходи/(разходи)

	31-03-2009	31-03-2008
Разходи за лихви по заеми	(41,705)	(42,039)
Други разходи за лихви и спонсорски р-ди	(947)	(464)
Приходи от лихви по банковски сметки	61	222
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(1,138)	(104)
	<u>(43,789)</u>	<u>(42,385)</u>

23 Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата

24 Опозестяване на сделки със свързани лица

Извършени сделки със свързани лица

	31-03-2009	31-03-2008
Получени услуги		
Балианска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
Балианска Консултантска Компания ОСД - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
Балианска Консултантска Компания ОСД - стратегически съветник	168,399	181,620
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	168,399	181,620
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
Любимир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	2,160	1,960
	<u>349,758</u>	<u>375,120</u>

Задължения по възнаграждения за управление и консултантство

Балианска Консултантска Компания ИП ЕАД	2,160	97,819
ТиБиАй Инвест ЕАД	52,150	89,890
Балианска Консултантска Компания ОСД	170,559	516,508
Редстоун България ЕООД	168,399	515,120
ПиДиЕм ЕООД	6,000	-
	<u>439,897</u>	<u>1,219,415</u>

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 МАРТ 2009

25 Поети ангажименти

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

26 Условни активи и пасиви

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

27 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.

* * *