

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

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	9-20

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

БАЛАНС
КЪМ 30 СЕПТЕМВРИ 2009

АКТИВИ	Бел.	30-09-2009 BGN	31-12-2008 BGN
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	48 212 492	52 685 119
Имоти, съоразения и оборудване	2	8 034 427	4 148 209
Общо нетекущи активи		56 246 918	56 833 328
Текущи активи			
Търговски и други вземания	3	803 428	1 678 183
Вземания от свързани предприятия	22	494 000	-
Други активи и предплатени разходи	4	35 541	35 358
Парични средства и парични еквиваленти	5	3 688 379	10 970 239
Общо Текущи активи		5 021 348	12 683 780
ОБЩО АКТИВИ		61 268 266	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
Натрупана печалба/(загуба)		10 773 505	16 260 098
Печалба/(загуба) от текущия период		(4 890 338)	(5 486 594)
Общо собствен капитал		59 442 875	64 333 212
Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	7	26 530	22 720
Дългосрочни банкови заеми	8	-	2 677 872
Дългосрочни задължения към свързани лица		10 404	10 404
Общо нетекущи пасиви		36 934	2 710 996
Текущи пасиви			
Банкови заеми	9	-	184 919
Задължения по финансов лизинг	8	35 744	25 737
Търговски и други задължения	10	1 643 824	920 088
Задължения към свързани лица	22	28 300	1 219 414
Задължения за данъци и осигуровки	11	71 055	88 772
Краткосрочни провизии	12	9 534	9 535
Други пасиви и разсрочени приходи	13	-	24 435
Общо текущи пасиви		1 788 457	2 472 900
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		61 268 266	69 517 108

София, 23 октомври 2009 г.

Исполнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

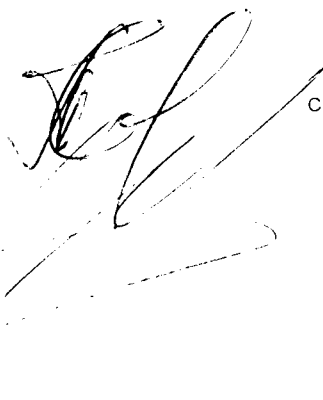
ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2009

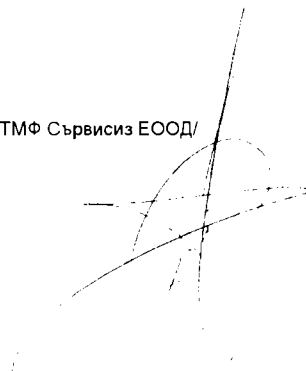
	Бел.	30-09-2009 BGN	30-09-2008 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	14	(3 439 830)	125 824
Доходи от други инвестиции	15	275 052	369 134
Печалба/(загуба) от инвестиции		(3 164 778)	494 958
Други приходи от дейността	16	2 548	377
Разходи за материали	17	(18 383)	(18 453)
Разходи за външни услуги	18	(740 091)	(1 706 231)
Разходи за амортизации	3,4	(40 329)	(36 245)
Разходи за персонала	19	(178 142)	(94 849)
Други разходи за дейността	20	(703 120)	(198 380)
Финансови приходи/(разходи)	21	(48 043)	(177 776)
Печалба/(загуба) преди данъци		(4 890 338)	(1 736 599)
Корпоративен данък	22	-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		(4 890 338)	(1 736 599)

София, 23 октомври 2009 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 СЕПТЕМВРИ 2009

	30-09-2009 BGN	30-09-2008 BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(5 260 485)	(4 560 460)
Постъпления от продажба на инвестиции	1 363 952	8 314 270
Получени лихви	293 725	360 546
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	(3 602 808)	4 114 356
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	297 025	556 018
Плащания към контрагенти и служители	(1 033 389)	(2 626 006)
Платени лихви и други подобни	(8 044)	(7 554)
Платени данъци	(248 593)	(195 130)
Възстановени данъци	237 072	1 112 476
Други постъпления	2 238	-
Други плащания	(3 197)	(2 087)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(756 888)	(1 162 284)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани със заеми	-	492 376
Плащания свързани със заеми	(2 897 871)	(157 841)
Плащания свързани с лизингови договори	(24 293)	(13 241)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	(2 922 164)	321 294
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(7 281 860)	3 273 366
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	10 970 239	8 981 959
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	3 688 379	12 255 325

София, 23 октомври 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 30 СЕПТЕМВРИ 2009

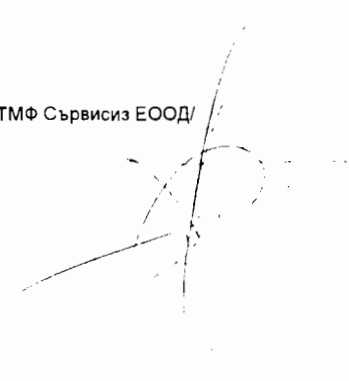
	Основен капитал BGN	Премии от капитал BGN	Натрупана печалба/ (загуба) BGN	ОБЩО BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35 706 593	17 853 115	5 168 998	58 728 706
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(75 804)	(75 804)
САЛДО КЪМ 30-09-2008	35 706 593	17 853 115	5 093 194	58 652 902
САЛДО КЪМ 01-01-2009	35 706 593	17 853 115	10 773 505	64 333 213
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(4 890 338)	(4 890 338)
САЛДО КЪМ 30-09-2009	35 706 593	17 853 115	5 883 167	59 442 875

София, 23 октомври 2009 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
30 СЕПТЕМВРИ 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, 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 АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
30 СЕПТЕМВРИ 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 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.

Имоти, машини и оборудване

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 процънъчния 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.

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
30 СЕПТЕМВРИ 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 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.

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 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. (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
30 СЕПТЕМВРИ 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, подържането 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 Стефанов

"Редстоун България" ЕООД,
изпълнителен директор, чрез Светослав Младенов



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

1 Инвестиционни имоти

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Имот Антим I	2 817 481	3 324 400
Сграда Антим I	4 565 549	4 565 345
Имот Свети Влас	2 015 370	2 919 064
Сграда Свети Влас	5 209 168	4 789 282
Имот Черковна	784 252	784 252
Имот Предгаров площад	9 110 178	10 948 556
Имот Корал	7 506 360	8 202 200
Имот Терем Пловдив	8 156 420	8 156 420
Имот Пиротска	8 047 714	8 995 600
	48 212 492	52 685 119
1.1 Имот Антим I	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	3 324 400	3 324 400
Промяна в справедливата стойност	(506 919)	-
Справедлива стойност в края на периода	2 817 481	3 324 400
Сграда Антим I	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 565 345	4 034 966
Увеличения през периода	-	3 344
Промяна в справедливата стойност	204	527 035
Справедлива стойност в края на периода	4 565 549	4 565 345
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Към 30.06.2009 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 7,383,030 лева.</p>		
1.2 Имот Свети Влас	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	2 919 064	2 919 064
Промяна в справедливата стойност	(903 694)	-
Справедлива стойност в края на периода	2 015 370	2 919 064
<p>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.</p> <p>Към 30.06.2009 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 2,015,370 лева.</p>		
Сграда Свети Влас	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 789 282	-
Увеличения през периода	358 209	4 767 310
Продажби през периода	(136 183)	-
Промяна в справедливата стойност	197 860	21 972
Справедлива стойност в края на периода	5 209 168	4 789 282

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 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 30.06.2009 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 5,169,851 лева.

1.3 Имот Черковна	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	784 252	679 875
Промяна в справедливата стойност	-	104 377
	<hr/>	<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 30.06.2009 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 784,252 лева.

1.4 Имот Предгаров площад	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	10 948 556	10 062 562
Увеличения през периода	-	888 996
Промяна в справедливата стойност	(1 838 378)	(3 002)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>9 110 178</u>	<u>10 948 556</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 30.06.2009 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 9,110,178 лева.

1.5 Имот Корал	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	8 202 200	10 374 657
Намаления през периода	-	(1 818 677)
Промяна в справедливата стойност	(695 840)	(353 780)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>7 506 360</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 30.06.2009 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 7,506,360 лева.

1.6 Имот Александър Стамболийски	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	-	1 015 950
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	1 809 050
Намаления през периода	-	(2 825 000)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>-</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 2009**

1.6	Имот Терем Пловдив	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	8 156 420	9 904 224
	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 48,682 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 към 30.06.2009.

1.7	Имот Пиротска	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	8 995 600	8 995 600
	Промяна в справедливата стойност	(947 886)	-
	Справедлива стойност в края на периода	<u>8 047 714</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 30.06.2009 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 8,047,714 лева.

1.9	Имот Ботевград	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	-	558 887
	Намаления през периода	-	(434 657)
	Промяна в справедливата стойност	-	(124 230)
	Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>-</u>
	Сграда Ботевград	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
	Първоначална стойност	-	5 585 373
	Увеличения през периода	-	425
	Промяна в справедливата стойност	-	(3 618 005)
	Намаления през периода	-	(1 967 793)
	Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>-</u>

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 АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

2 Имоти, съоразения и оборудване

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Инвестиционни имоти в процес на строеж	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	-	2 001	58 603	3 261 596	3 322 200
Отписани през периода	-	-	-	(284 086)	(284 086)
Промяна в справедливата стойност	-	-	-	888 431	888 431
Отчетна стойност на 31-12-2008	268 490	41 293	178 936	7 687 839	8 176 558
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	8 054	3 260	29 014	-	40 328
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 30-09-2009	26 849	30 259	85 023	-	142 131
Балансова стойност към 30-09-2009	241 641	11 034	93 913	7 687 839	8 034 427
Балансова стойност към 31-12-2008	249 695	12 293	64 324	3 821 897	4 148 209
					30-09-2009
Отчетна стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					178 936
Натрупана амортизация					(85 023)
					93 913
Балансова стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					93 913

Разходите за придобиване на МДА представляват разходи за изграждане на обекти Черковна, Предгаров площад, Корал, Терем и Пиротска. а Черковна. Към датата на отчета натрупаните разходи са в размер на 3,294,676 лева, Предгаров площад - 6,390 лева, Корал - 1,082,600 лева, Терем - 1,282,186 лева, Пиротска - 2,020,985 лева.

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

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

3 Търговски и други вземания

	30-09-2009	31-12-2008
Вземания от клиенти	203 424	303 160
Аванси към доставчици	455 983	927 248
Вземания по лихви	5 384	23 849
ДДС за възстановяване	138 637	423 926
	803 428	1 678 183

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

4 Други активи и предплатени разходи

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	-	351
Депозити	4 250	4 250
Разсрочени разходи	22 035	14 244
Други вземания и предплатени разходи	5 666	14 225
Предоставени аванси на служители	3 590	2 288
	35 541	35 358

5 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Парични средства в брой	8 703	6 686
Парични средства по разплащателни сметки в лева	61 726	184 812
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	28 512	81 788
Парични средства по депозитни сметки	3 589 438	10 696 953
	3 688 379	10 970 239

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 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.

7 Нетекущи пасиви

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по финансов лизинг	26 530	22 720
Дългосрочни банкови заеми	-	2 677 872
Гаранции от свързани лица	10 404	10 404
	36 934	2 710 996

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>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по лизингови договори платими от 1 до 3 години	26 530	22 720
Задължения по лизингови договори платими след 3 години	-	-
	26 530	22 720

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

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Текущи задължения		
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	35 744	25 737
	35 744	25 737
Настояща стойност на задължения по финансов лизинг		
До 1 година	35 744	25 737
От 1 до 3 години	26 530	22 720
Над 5 години	-	-
	62 274	48 457
Лихви за бъдещи периоди по финансов лизинг	3 933	8 458
Общо минимални лизингови плащания	66 207	56 915
9 <u>Банкови заеми</u>	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Краткосрочни заеми	-	184 919
	-	184 919
<p>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. Към датата на отчета всички заеми са изплатени.</p>		
10 <u>Търговски и други задължения</u>	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения към доставчици	52 949	34 739
Задължения по начисления	16 855	92 048
Получени аванси и депозити по договори за строителство	1 480 358	656 675
Гаранции по договори за строителство	93 662	136 626
	1 643 824	920 088
11 <u>Задължения за данъци и осигуровки</u>	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
ДДС за внасяне	-	88 364
Осигурителни вноски свързани с персонала	-	(17)
Алтернативни данъци при източника	338	425
Местни данъци и такси	70 717	-
	71 055	88 772
<p>Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.</p>		
12 <u>Краткосрочни провизии</u>	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	9 534	9 535
	9 534	9 535

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

13 Други пасиви и разсрочени приходи

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разсрочени приходи	-	24 435
	<u>-</u>	<u>24 435</u>

14 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Приходи от наеми	223 603	387 558
Резултат от продажба на инвестиционни имоти, в това число:	89 421	(848 851)
- приходи от продажба на имоти	161 009	5 518 937
- себестойност на продадените имоти	136 183	(6 490 027)
Приходи от преоценки	1 086 496	549 047
Разходи от преоценки	(4 892 717)	(3 344)
Приходи от поддръжка и подобрения	53 367	41 414
Реализирана печалба/(загуба) от преоценки	-	-
	<u>(3 439 830)</u>	<u>125 824</u>

15 Доходи от други инвестиции

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Приходи от лихви по депозити	275 052	369 134
	<u>275 052</u>	<u>369 134</u>

16 Други приходи от дейността

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Други приходи	2 548	2
Приходи от продажба на активи	-	375
	<u>2 548</u>	<u>377</u>

Сумата, отчетена в други приходи се състои от отписани задължения и възстановена сума от обслужващата банка на основание несъществуващи плащания.

17 Разходи за материали

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Разходи за офис консумативи	(6 125)	(5 884)
Гориво и резервни части	(12 258)	(11 287)
Други материали	-	(1 282)
	<u>(18 383)</u>	<u>(18 453)</u>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

18 Разходи за външни услуги

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Разходи за оценки на имоти	(800)	(2 330)
Офис консумативи и разходи	(116 868)	(61 518)
Комуникационни разходи	(13 757)	(16 700)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(15 705)	(7 575)
Счетоводни услуги	(45 481)	(29 607)
Разходи за одит	(8 214)	(2 503)
Правни и данъчни услуги	(26 004)	(35 555)
Управленски и консултантски услуги	(91 492)	(1 144 980)
Професионални услуги и консултации	(58 897)	(246 008)
Реклама	(48 024)	(51 707)
Разходи за застраховки	(11 125)	(11 210)
Командировки	(28 449)	(23 708)
Представителни разходи	(2 652)	(3 929)
Банкови такси	(8 192)	(7 565)
Други разходи и такси	(57 371)	(61 336)
Непризнат ДДС от частичен данъчен кредит	(207 060)	-
	<hr/> (740 091)	<hr/> (1 706 231)

19 Разходи за персонала

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(153 922)	(78 995)
Разходи за социално осигуряване	(24 220)	(15 854)
	<hr/> (178 142)	<hr/> (94 849)

20 Други разходи за дейността

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(1 565)	(1 080)
Данък върху разходите	(2 154)	(1 618)
Такси за централния депозитар	(684)	(552)
Местни данъци и такси	(241 910)	(195 130)
Непризнат ДДС	(456 807)	-
	<hr/> (703 120)	<hr/> (198 380)

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>30-09-2009</u>	<u>30-09-2008</u>
Получени услуги		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	5 177	5 940
Победа АД - възнаграждение като член на съвета на директорите	1 303	-
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	6 480	5 940
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	6 480	5 940
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	-	543 009
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	-	543 009
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	6 480	5 940
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	10 800	5 940
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	10 800	5 940
	<hr/> 47 520	<hr/> 1 121 658

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по възнаграждения за управление и консултантство		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	857	97 819
Победа АД	1 303	
ТиБиАй Инвест ЕАД	-	89 899
Балканска Консултантска Компания ООД	6 480	516 568
Редстоун България ЕООД	5 040	515 128
Пи Ди Ем ЕООД	14 620	-
	28 300	1 219 415
Вземания от свързани лица		
Редстоун България ЕООД	247 000	-
БКК ООД	247 000	-
	494 000	-

Към 30.09.2009 възнаграждения по договори за консултантски услуги за периода 01.01.2009-30.09.2009 не са начислявани. Според чл.114, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа сделките на публичните дружества със заинтересовани лица, плащанията по които надвишават 2% от стойността на активите в рамките на три-годишен календарен период следва да бъдат одобрени от Общото събрание на акционерите. Възнагражденията по договори за консултантски услуги подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за първото тримесечие на 2009 година са:

-168,398,71 лева за Редстоун България ЕООД
-168,398,71 лева за БКК ООД

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за второто тримесечие на 2009 година са:

-157,407,86 лева за Редстоун България ЕООД
-157,407,86 лева за БКК ООД

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за трето тримесечие на 2009 година са:

-152,490.88 лева за Редстоун България ЕООД
-152,490.88 лева за БКК ООД

В тази връзка под условие авансово са изплатени 75% от дължимите възнаграждения към БКК ООД и Редстоун България ЕООД за първото тримесечие на 2009г (по 126,000 лева без ДДС) и 77% от дължимите възнаграждения към БКК ООД и Редстоун България ЕООД (по 121.000 лева без ДДС) по консултантския договор за второто тримесечие на 2009г.

23 Доход на акция

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни	Среден брой акции
Акции в началото на периода	31-12-2008	-	35 706 593	273	273	35 706 593
Издадени нови акции				273		-
Акции в края на периода	30-09-2009	-	-	273	273	35 706 593
					30-09-2009	30-09-2008
Нетна печалба/(загуба) за периода					(4 890 338)	(1 722 799)
Средно-претеглен брой акции					35 706 593	35 706 593
Доход на акция					(0.14)	(0.05)

Оповестеният доход на акция е основния доход на акция, изчислен на база разпределяемата печалба за периода, коригиран според чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и на база средно-претегления брой обикновени акции. Дружеството няма издадени финансови инструменти, които да имат характер на потенциални обикновени акции (конвертируеми привилегировани акции, варанти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009

24 Анализ на ефекта на финансовите рискове

Финансови инструменти и финансови рискове

Дейността на Дружество е изложена на редица рискове, в това число на кредитен, лихвен, ликвиден и валутен риск, което възниква от обичайната и оперативна дейност. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти.

24.1 Кредитен риск

Активите, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Кредитния риск се управлява и следи стриктно.

Кредитният риск се оценява като минимален, тъй като вземанията са концентрирани в клиенти с много добра репутация и с много добра кредитна история по обслужване на задълженията си към Дружеството. Дружеството няма получени обезпечения във връзка със своите вземания от клиенти и не е имало такава практика. Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на отчета е:

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Вземания от клиенти и свързани лица	203 424	303 160
Вземания по лихви	5 384	23 849
ДДС за възстановяване	138 637	423 926
Парични средства	3 688 379	10 970 239
	4 035 824	11 721 174

24.2 Ликвиден риск

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете. Ръководството преценява ликвидния риск като минимален.

Дружеството наблюдава паричните потоци, прави предвиждания за очакваните постъпления и плащания и периодично сравнява тези предвиждания с реалните резултати. На база на тази и други вътрешни процедури, ръководството на Дружеството счита, че на база очакваните парични потоци през следващата година, Дружеството няма да има никакви трудности да посрещне своите задължения без рискове от просрочия. Периодът на събиране на вземанията и периодът на плащане рядко превишава 2-3 месеца, което позволява на Дружеството да предвижда потребностите от ликвидни средства. В случай на непредвидени потребности от парични средства, Дружеството разполага с достатъчно резерви и много висока ликвидност в текущите си банкови сметки.

Падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, включваща очакваните лихвени плащания и изключваща споразумения за нетиране, са както следва:

30-09-2009	Отчетна стойност	Договорени парични потоци				
		До 6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	3-5 години	
Финансови активи:						
Вземания от клиенти	203 424	203 424	203 424	-	-	-
Вземания по лихви	5 384	5 384	5 384	-	-	-
ДДС за възстановяване	138 637	138 637	138 637	-	-	-
Парични средства	3 688 379	3 688 379	3 688 379	-	-	-
	4 035 824	4 035 824	4 035 824	-	-	-
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	98 104	98 104	98 104	-	-	-
Задължения по заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	62 274	66 207	19 835	15 855	30 517	-
Данъчни задължения	71 055	71 055	71 055	-	-	-
	231 433	235 366	188 994	15 855	30 517	-

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

31-12-2008	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	3-5 години
Финансови активи:						
Вземания от клиенти и свързани лица	303 160	303 160	303 160	-	-	-
Вземания по лихви	23 849	23 849	23 849	-	-	-
ДДС за възстановяване	423 926	423 926	423 926	-	-	-
Парични средства	10 970 239	10 970 239	10 970 239	-	-	-
	11 721 174	11 721 174	11 721 174	-	-	-
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	1 346 202	1 346 202	1 346 202	-	-	-
Задължения по заеми	2 862 791	2 862 791	-	184 919	-	2 677 872
Задължения по финансов лизинг	48 457	56 915	12 959	12 759	31 198	-
Данъчни задължения	88 772	88 772	88 772	-	-	-
	4 346 222	4 354 680	1 447 933	197 678	31 198	2 677 872

24.3 Валутен риск

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици и клиенти. Транзакциите с тях се осъществяват основно в ЕВРО, което в условията на валутен борд минимизира валутно-курсовия риск. Българският лев е фиксиран към Еурото на ниво 1.95583 лв. за 1 Евро.

Дружеството няма съществени вземания и задължения във валута различна от BGN или EUR.

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в следните валути:

	Валута	30-09-2009		31-12-2008	
		BGN	EUR	BGN	EUR
Парични средства	Евро (EUR)	74 288	37 983	12 569	6 426
Депозити	Евро (EUR)	3 589 438	1 835 251	-	-
Задължения по кредити	Евро (EUR)	-	-	(2 677 872)	(1 369 174)
Нетна експозиция в Евро:		3 663 726	1 873 234	(2 665 303)	(1 362 748)

24.4 Лихвен риск

Дружеството има лихвоносните финансови активи и пасиви както с фиксирани така и с плаващи лихвени проценти, като експозициите се следят стриктно.

Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на риск, свързан с промените в паричните потоци като резултат от промените на лихвените равнища. Финансовите активи и пасиви с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на риск, свързан с промяна на тяхната справедлива стойност в резултат от промените на лихвените равнища.

Дружеството има следните експозиции на лихвоносни финансови активи и пасиви към 31 декември 2008 и 2007 г.:

	30-09-2009	31-12-2008
Финансовите активи с плаващи лихвени проценти	-	-
Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти	-	(2 862 791)
Нетна експозиция към плаващи лихвени проценти	-	2 862 791
Финансовите активи с фиксирани лихвени проценти	3 589 438	10 696 953
Финансовите пасиви с фиксирани лихвени проценти	(62 274)	(48 457)
Нетна експозиция към фиксирани лихвени проценти	3 651 712	10 745 410

Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти представляват банкови кредити. Два от тях са на база тримесечен EUROBOR плюс добавка от 2.00% и един на база ОЛП + 2.7%. За 2008 г. средния ефективен лихвен процент е 6.14%. Промяна в нивата на пазарните лихви през 2008 г. с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 26 хил. лева (2007 г.: +/- 2 хил. лева).

Финансовите пасиви с фиксирани лихвени проценти представляват задължения по финансов лизинг на база среден лихвен процент 8%. Промяна в нивата на пазарните лихви през 2008 г. с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 455 лева (2007 г.: +/- 167 лева).

Финансовите активи с фиксирани лихвени проценти представляват срочни депозити при среден ефективен лихвен процент за 2008 5%. Промяна в нивата на лихвените проценти за 2008 с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 52 хил. лева (2007 г.: +/- 71 хил. лева).

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
30 СЕПТЕМВРИ 2009**

25 Справедлива стойност на финансови инструменти по категории

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, заедно с отчетните им стойности в баланса са, както следва:

	<u>30-09-2009</u>	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2008</u>
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Вземания от клиенти и свързани лица	203 424	203 424	303 160	303 160
Вземания по лихви	5 384	5 384	23 849	23 849
ДДС за възстановяване	138 637	138 637	423 926	423 926
Парични средства	3 688 379	3 688 379	10 970 239	10 970 239
Търговски и други задължения	(98 104)	(98 104)	(1 346 202)	(1 346 202)
Задължения по заеми	-	-	(2 862 791)	(2 862 791)
Задължения по финансов лизинг	(62 274)	(62 274)	(48 457)	(48 457)
Данъчни задължения	(71 055)	(71 055)	(88 772)	(88 772)
	3 804 391	3 804 391	7 374 952	7 374 952

26 Анализ на капиталовия риск

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гийринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията се раздели на собствения капитал в Дружеството.

Гийринг индексът към 31 декември 2008 и 2007 г. е както следва:

	<u>30-09-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Общо задължения	1 825 391	5 183 896
Нетна стойност на активите	59 442 875	64 333 212
Коефициент задължения/капитал (гийринг индекс)	3.07%	8.06%

27 Поети ангажименти

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

28 Условни активи и пасиви

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

29 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.

* * *