

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ**  
СОФИЯ

**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2009**

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО	1-8
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	9
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	10
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	11
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	12
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	13-16
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	17-31
ОДИТОРСКИ ДОКЛАД	32-34

## I. ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009 г.

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

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

През 2009 г. "Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ се осъществява дейността си в следните основни направления :

- покупко-продажба на недвижими имоти;
- изпълнение на инвестиционни проекти;
- дейности, свързани с банково кредитиране
- управление на свободни парични средства

### 1. Покупко-продажба на недвижими имоти

През изтеклата 2009 г. "Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ не е осъществявало сделки по придобиването на нови имоти.

По отношение на продажбите на имоти през 2009 г. са реализирани следните сделки:

- с нотариални актове са финализирани продажбите на 3 бр. апартаменти от ваканционно селище „Фарът“ в Св.Влас.
- с нотариален акт на 01.12.2009 г. бе финализирана продажбата на жилищната сграда на ул. Черковна, съгласно условията на предварителния договор за продажба от 2007 г.

### 2. Изпълнение на инвестиционни проекти

Инвестиционният портфейл на Дружеството в недвижими имоти включва завършени проекти и проекти в процес на реализация.

Към 31.12.2009 г. завършените проекти на Дружеството са:

- офис сграда на ул. "Антим I" № 14 в гр. София. Сградата е въведена в експлоатация през месец март 2007 г. и е с обща РЗП 2 651 кв.м. Основната част от сградата се отдава под наем като офисна площ. През 2009 г. Дружеството е реализирало нетен приход от наем на сградата без ДДС в размер на 114 243 евро.

- ваканционно селище „Фарът“ в Св.Влас, представляващо хотелски комплекс със следните основни параметри: площ на земята - 7 243 кв.м.; обща РЗП на комплекса - 11 148.33 кв.м. Хотелският комплекс се състои от 4 жилищни сгради с общо 106 апартамента и една обслужваща сграда. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ реализира този проект в съсобственост с „Иммоийст България 1“ ЕООД (50/50). Хотелският комплекс е въведен в експлоатация на 15.09.2008 г. През 2009 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е финализирано с нотариални актове продажбите на 3 бр. апартаменти, като е получило нетен приход в размер на 114 350 евро. Заедно с това през годината са подписани и предварителни договори за продажбата на 3 бр. апартаменти, като по тези договори Дружеството е получило авансови плащания в размер на 66 500 евро.

- луксозна жилищна сграда, гр. София, ул. Черковна, включваща: 15 апартамента, 3 магазина и паркоместа на две подземни нива с обща РЗП 2 071 кв.м. Сделката по продажбата на сградата е финализирана с нотариален акт на 01.12.2009 г., като Дружеството е получило нетен приход от продажбата в размер на 1 975 476 евро без ДДС.

Към 31.12.2009 г. инвестиционните проекти на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ в процес на реализация са както следва:

#### A. Инвестиционен проект «Бизнес Парк Пловдив»

Местоположение: проектът се намира в Пловдив, втория по големина град в България, парцелът е с лице към главен булевард, свързващ най-големите жилищни квартали с центъра на града

Размер на парцела: 48 682 кв.м.

Включва 9 високотехнологични и мултифункционални сгради с обща РЗП : 112 881 кв.м. от които 75 000 кв.м. офис площи; 10 000 кв.м. търговски площи; хотел - 15 000 кв.м.

Първата фаза включва офис сграда с РЗП 15 300 кв.м.

Към края на 2009 г. има изготвен генерален план за целия комплекс, одобрен работен проект и издадено разрешително за строеж на офис сградата (първа фаза на проекта). Към 31.12.2009 г. в проекта са вложени общо 9 227 628 лв., от които 7 878 795 лв. разходи за придобиване на земята и 1 348 833 лв. разходи за проектиране и административни разходи. Към настоящия момент дейностите по проекта са преустановени и се водят преговори с потенциални инвеститори относно възможностите за пазарна реализация на проекта.



#### B. Инвестиционен проект «Луксозен ваканционен комплекс Корал Резидънс» в с. Лозенец, община Царево

Луксозен ваканционен комплекс, включващ 9 сгради, предлагащи повече от 300 разнообразни по квадратура апартамента на първа линия

4-звезден хотел

4 VIP сгради

Търговски единици

Цялостната застроена площ на комплекса е 45 842 кв.м.

Три открити и един закрит басейн

Два тенис корта

СПА център

Боулинг  
Ресторанти  
Барове и разнообразие от магазини



Този проект се реализира съвместно от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и „Корал Резидънс“ ЕАД – проектно дружество на „Имоийст“ – Австрия.Участието на двете дружества в проекта е поравно – 50/50.

Към края на 2009 г. има одобрен работен проект за изграждането на комплекса и издадено разрешително за строеж за всички сгради.Към 31.12.2009 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е вложило в проекта общо 8 630 404 лв., от които 7 742 705 лв. разходи за придобиване на земята и 887 699 лв. разходи за проектиране и административни разходи.Към настоящия момент дейностите по проекта са преустановени и се водят преговори с потенциални инвеститори относно възможностите за пазарна реализация на проекта.

#### В. Инвестиционен проект «Прайм Бизнес Център, гр. София, ул. Пиротска»

Парцел: 2 400 кв.м.  
 РЗП: 29 620 кв.м.  
 Офис сграда с 15 надземни етажи с РЗП: 18 650 кв.м.  
 Подземна РЗП: 9 370 кв.м.  
 13 офиса клас А  
 4 търговски обекта  
 Лоби бар  
 ресторант  
 приемна  
 255 паркоместа



Към края на 2009 г. има одобрен работен проект за изграждането на офис сградата и издадено разрешително за строеж.Към 31.12.2009 г. вложените средства в проекта са общо 9 061 712 лв., от които 7 152 522 лв. разходи за придобиване на земята и 1 909 190 лв. разходи за проектиране и административни разходи.Към настоящия момент дейностите по проекта са преустановени и се водят преговори с потенциални инвеститори относно възможностите за пазарна реализация на проекта.

#### Г. Инвестиционен проект « 8 бр. терени в района на предгаров площад», гр. София

Дружеството притежава 8 бр. терени с обща площ 2 730 кв.м., намиращи се в района срещу централна гара София.Към края на 2009 г. Общия размер на разходите по придобиване на терените възлиза на 7 547 171 лв.Понастоящем се водят процедури по окупняване на терените в един УПИ.

#### 3. Дейности, свързани с банково кредитиране

През 2009 г. Дружеството изцяло погасява задълженията си по съществуващите банкови кредити, като изплаща лихви в размер на 29 531 лева и погасителни вноски по главници в размер на 2 862 791 лева.

През изминалата 2009 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ не е сключвало нови договори за банкови кредити.

#### 4. Управление на свободните парични средства

През 2009 г. свободните парични средства на Дружеството са инвестирани изцяло в банкови депозити.Състоянието на депозитите на Дружеството към 31.12.2009 г. е показано в долната таблица.

БАНКА	Размер на депозита	Годишна лихва	Дата учредяване	на	Срок депозита	на	Дата на падежа	Забележка
1."Банка ДСК " ЕАД	3 000 000 лева	6.00%	23.12.2009 г.		3 месеца		23.03.2010 г	с капитализация
2."Банка ДСК " ЕАД	121 759.86 евро	2.20%	23.12.2009 г.		14 дни			с капитализация
3."Банка ДСК " ЕАД	1 299 800 евро	5.50%	15.12.2009 г.		6 месеца		15.06.2010 г	с капитализация
4."Банка ДСК " ЕАД	380 133.11 лева	2.50%	16.12.2009 г.		14 дни			с капитализация

Общата легова равностойност на депозитите към 31.12.2009 г. възлиза на 6 023 554 лева.  
 През 2009 г. Дружеството е реализирало приходи от лихви по депозити в размер на 344 823 лева.

## II. ОСНОВНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Към 31.12.2009 г. Дружеството е реализирало приходи (без ефекти от преоценки) в размер на 4 656 812 лева, включващи:

- приходи от лихви по банкови депозити – 344 823 лева;
- приходи от наеми на имоти – 224 629 лева;
- приходи от продажба на имоти – 4 087 360 лева.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ приключва 2009 г. със счетоводна загуба в размер на 10 152 882 лева. Тази загуба е вследствие на извършените през годината преоценки на част от инвестиционните имоти на Дружеството.

Финансовият резултат на Дружеството за 2009 г., изчислен на базата на чл.10, ал. 3 от ЗДСИЦ ( като се елиминират ефектите от преоценките на имотите) е загуба в размер на 797 739 лева.

Към 31.12.2009 г. нетната стойност на активите на 1бр. акция е 1.50 лева.

## III. СЪСТОЯНИЕ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ И ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ

"Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ е регистрирано 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. След задължителното първоначално увеличаване на капитала на дружеството, съгласно ЗДСИЦ, основният капиталът на Дружеството е увеличаван посредством публични емисии на ценни книжа до размер: 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева, разпределен в 35 706 593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев. През 2009 г. основният капитал на Дружеството не е променян и към датата на отчета е в последния споменат размер. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Основният капитал на Дружеството е разпределен между различни физически и юридически лица, местни и чуждестранни.

Към 31.12.2009 г. лицата, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ са както следва:

- „ДЕЛТА ФУД“ ООД, ЕИК 130874145, с 11 155 846 бр. акции и съответно 31.24% от гласовете;
- „ПОБЕДА“ АД, ЕИК 102047327, с 7 856 775 бр. акции и съответно 22.00 % от гласовете;
- „БЪЛГАРСКО ТУРИСТИЧЕСКО ДРУЖЕСТВО – ГЛОБАЛ ТУРС“ АД, ЕИК 102269324, с 3930657 бр. акции и съответно 11.01 % от гласовете;
- „ДОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ“ с 2 425 660 бр. акции и съответно 6.79 % от гласовете
- „ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ“ с 2 429 773 бр. акции и съответно 6.80 % от гласовете;
- „УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД ДОВЕРИЕ“ АД с 2 470 126 бр. акции и съответно 6.92 % от гласовете;

#### IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ИЗГОТВЯНЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

През месец март 2010 г. в полза на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ бяха освободени средствата, задържани в доверителна сметка като гаранции за качество на изпълнението на инвестиционен проект «Луксозна жилищна сграда, гр. София, ул. Черковна», с което Дружеството реализира всички планирани приходи от продажбата на проекта.

През месец март 2010 г. Административен съд София-град се произнесе в полза на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ по дело срещу Ревизионен акт на ТД на НАП – гр.София. Резултатът е признаване на пълния размер на данъчния кредит по ДДС на Дружеството.

#### V. ПРОГНОЗА ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Основните акционери на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ не са изразявали мнение за извършване на ново увеличение на капитала.

Стремещът на Дружеството е да поддържа балансиран и добре диверсифициран инвестиционен портфейл, като се отчита икономическата ситуация в страната.

##### 1. Очаквани приходи през 2010 г.

Очакваните приходи са основно от продажбата на завършени инвестиционни обекти и включват:

- приходи от продажба на офис сграда на ул. "Антим I" №14 в гр. София в размер на около 2 500 000 Евро;
- приходи от продажба на 10 бр. апартаменти в курортен комплекс Св.Влас в размер на около 300 000 Евро.
- приходи от продажба на собствения на Дружеството дял от Инвестиционен проект «Луксозен ваканционен комплекс Корал Резидънс» в размер на около 3 000 000 Евро (моля вижте и алтернативата включена в следващата точка).

Общата сума на очакваните приходи от продажбата на инвестиционни имоти през 2010 г. ориентировъчно възлизат на 5 800 000 Евро.

##### 2. Планирани инвестиции през 2010 г.

През 2010 г. Дружеството предвижда инвестиране на средства главно за изпълнението на съществуващите инвестиционни проекти. Общата сума на предвидените средства за инвестиции възлиза на 1 790 000 Евро и включва:

- разходи за ремонтни работи и за завършването на инфраструктурата в района на курортния комплекс в Св.Влас в размер на 60 000 Евро;
- разходи за окрупняването на имотите на Дружеството в местността „Предгаров площад“, гр. София в размер на 230 000 Евро;
- разходи по изкупуването на дяла от Инвестиционен проект «Луксозен ваканционен комплекс Корал Резидънс» от съсобствениците на Дружеството, в размер на 1 500 000 Евро.

Дружеството предвижда да финансира инвестиционната си дейност по гореспо-менатите проекти изцяло със собствени средства.

#### VI. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Рисковете, които могат да окажат влияние на дейността на „Прайм Пропърти“ АД СИЦ се разделят общо на систематичните рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, така и на несистематичните рискове, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове АД СИЦ не би могъл да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от мениджмънта на дружеството.

##### 1. Систематични рискове

###### Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това – негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи. България е член на НАТО и от януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Допълнителна гаранция за политическа стабилност е и процесът на синхронизация на националното законодателство с това на страните от ЕС. Въпреки споменатите фактори, отразяващи се в намаляване на политическия риск, в Република България наблюдаваме повишение на политическия риск в сравнение с предходни години. Този процес се дължи на голямата честота на изменение на конкретни управленски (политически) решения, на процесите по смяната на член на правителството и евентуално включване на нови членове, на липсата на ясна антикризисна програма на правителството, идеите за увеличаване на данъчната тежест и др.

#### Макроикономически риск

Икономиката на България загуби позицията си на една от най-бързо развиващите се в Централна и Източна Европа (ЦИЕ). Достиженият спад на БВП от 5.0% за 2009 г. е един от високите в региона и страните от ЦИЕ. Определеният през 2004 г. висок инвестиционен кредитен рейтинг беше коригиран с отрицателна тенденция, което поставя под въпрос устойчивия ръст на българската икономика. Бизнес климатът не се подобрява и от конкретно обявените инициативи за промени в данъчното облагане. През 2010 г. в Република България, под влияние на световната финансова криза очакванията за развитието на икономиката се променят.

Издаването в рецесия не се очаква да подмине България, но все пак - като развиваща се икономика е трудно да се определи колко точно ще бъде нейното забавяне, т.к. се предполага, че дори икономиката на Р България да изпадне в рецесия, поради степента си на отвореност това би било кратковременно явление, а средносрочна тенденция. С други думи, т.к. БВП на страната се формира основно от износ (около 60%) главно за страните от Европейския съюз, се очаква у нас да се усети ефекта на активните антикризисни мерки в Европейския съюз. Според предварителните икономически прогнози на Европейската комисия прогнозата е реалният БВП в страната да бъде -1.5 % през 2010 г. и - 0.5% през 2011 г. Очакванията на ЕК са инфлацията у нас да се повиши спрямо нивата за 2009 г. и да достигне 5.1 на сто през 2010 год.

#### Инфлационен риск

Инфлационният риск предпоставя вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск. Тъй като в Р България увеличаването на паричната маса е силно ограничено, инфлационният риск не е от съществено значение за инвестициите.

#### Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Пример за проявлението на този риск е започналата през 2007 г. ипотечна криза в САЩ, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в страната. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмислени и повишени в глобален мащаб. Този процес се наблюдава и у нас. Дружеството практически не е засегнато от лихвения риск, поради наличието на достатъчно свободни средства за реализирането на инвестиционната си стратегия за 2010 г.

#### Ликвиден риск при търговията с акции на Българска Фондова Борса - София

Ликвидният риск е свързан с несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценни книжа на дружеството за определен период от време. Ниският обем търгувани акции би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за покупка или продажба на акциите. В този аспект за „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ следва да се очаква по-скоро нарастване на инвеститорския интерес, съответно – на търговията с акции на дружеството и на възможностите за увеличаване на капитала на дружеството (в случай че съответното мнозинство от акционерите вземат такова решение), тъй като Дружеството е едно от най-активно търгуваните дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса. През 2009 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ беше едно от дружествата, формиращи индекса BG REIT.

## 2. Несистематични рискове

#### Рискове свързани със забавянето на средства на дружеството в недвижими имоти:

Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти: Причина за такова забавяне може да бъдат липсата на подходящи имоти, съответни на инвестиционните намерения на дружеството, както правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. Дружеството изчака удобния момент за инвестиции в нови проекти.

#### Рискове свързани със самото строителство и изграждане на инвестиционните имоти

Дружеството би носило риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството реализира основната част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. През настоящият период Дружеството продава цели инвестиционни проекти, например „Луксозна жилищна сграда, гр.София, ул. Черковна“ и апартаменти от проекта Ваканционно селище „Фарът“, Св. Влас, Несебър. Ваканционното селище е разположено на първа линия на морския бряг. Анализът на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти в региона за подобни обекти, разположени на първа линия, ни дава основание да очакваме запазване на равнището на цените. Освен това строителната себестойност на ваканционното селище „Фарът“ е на равнище, което дава възможности за продажби на конкурентни цени.

Стратегията на Дружеството е да инвестира в имоти с много добра локация и високо качество на техническо и изпълнение. Считаме, че рисковете за пазарната реализация на такъв тип имоти са минимални.

Намаление на равнището на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Към момента Дружеството е в процес на избор на наематели за собствената му офис сградата, намираща се на ул. „Антим I“, в гр. София. Сградата е с много добра локация в иделния център на града и в дългосрочен план съществени изменения в цените на наемите в негативен аспект не се очакват.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно на рентабилността на Дружеството. На пазара се наблюдава намаление на цените на строително-монтажните работи, което спомага Дружеството да оптимизира тези разходи посредством провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите. Наред с това остават възможностите за формиране на големи по размер поръчки, напр. групиране на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори с изпълнители и

сключване на договори за изграждане на обекти "до ключ" при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атраktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

#### Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

#### Валутен риск

Дружеството извършва сделки деноминирани в лева и евро. Поради фиксирания курс на еврото към лева, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

#### Лихвен риск

Дружеството няма сключени договори за кредит в евро и лева с променлив лихвен процент.

Кризата настъпила на пазара на ипотечни обликации в САЩ има своето отражение и на пазара на ипотечното кредитиране в Европа.

За момента Дружеството поддържа нулево равнище на кредитната си експозиция при финансирането на проектите си.

Очакванията ни са за несъществено увеличение на нивото на EURIBOR и считаме, че това няма да доведе до значително увеличение на евентуалните разходи за лихви, платими от Дружеството, в случай че се стигне до ползуването на инвестиционен кредит.

#### Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период размерът на съществените вземания от продажби е 120 000 Евро.

### VII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През отчетната 2009 г. акциите на Дружеството продължиха да се търгуват на Българската фондова борса – София, като към 27 ноември 2009 г. най-високата цена за деня е 0.61 лева за акция, най-ниската цена – 0.61 лева за акция, а цената на затваряне – 0.61 лева за акция.

### VIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През 2009 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е реализирало приходи от:

- отдаване под наем на недвижими имоти;
- префактуриране на разходи за консумативи и поддръжка на недвижими имоти
- лихви по банкови депозити;
- продажба на недвижими имоти
- преоценка на недвижими имоти от инвестиционния портфейл на Дружеството

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Разпределението на приходите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ през 2009 г. по основни дейности е както следва:

- приходи от отдаване под наем на недвижими имоти – 224 629 лева (през 2008 г. тези приходи са възлизали на 461 588 лв.);
- приходи от префактуриране на разходи за консумативи и поддръжка на недвижими имоти – 55 073 лева (през 2008 тези приходи са възлизали на 48 524 лв.)
- приходи от лихви по банкови депозити 344 823 лева (през 2008 г. приходите от лихви по депозити са възлизали на 521 105 лв.)
- приходи от продажба на недвижими имоти – 4 087 360 лева (през 2008 г. приходите от продажба на имоти са възлизали на 6 061 680 лв.)

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Сключените големи сделки със съществено значение за дейността на Дружеството са свързани с покупко-продажбата на недвижими имоти.

Сделките за покупко-продажбата на недвижими имоти са подробно описани в т.1. в настоящия доклад и включват:

3.1. Продажба на Инвестиционен проект „Луксозна сграда находяща се в гр.София, ул.Черковна“ на 01.12.2009 год.

3.2. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ продаде собствените си 50.006 % идеални части от следните апартаменти, находящи се в курортен комплекс „Фарът“:

- на 16.05.2009 г. – Апартамент А3-2, находящ се в блок „Д“ от комплекса;
- на 04.08.2009 г. – Апартамент А3-2, находящ се в блок „А“ от комплекса;
- на 24.06.2009 г. – Апартамент А4-2, находящ се в блок „А“ от комплекса.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните

условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

През отчетния период „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е сключвало нови сделки със свързани лица:

4.1. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е изплатило по съществуващи договори за стратегически консултации на „Редстоун България“ ЕООД и на „Балканска Консултантска Компания“ ООД суми, превишаващи праговете съгласно чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК по одитирания баланс на Дружеството към 31.12.2008 г., както следва:

- за „Редстоун България“ ЕООД – превишение от 521 378 лева, съставляващо 0.75 % от активите на одитирания баланс .  
- за „Балканска Консултантска Компания“ ООД – превишение от 576 992 лева, съставляващо 0.83 % от активите на одитирания баланс .

Посочените суми, превишаващи прага по чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК, са част от дължимото възнаграждение на двете дружества по договорите за стратегически консултации за 2008 г.

На 30.06.2009 г. бе проведено редовно годишно общо събрание на акционерите, което взе решение за одобрение на изплатените суми (съответно 521 378 лева и 576 992 лева ) превишаващи прага, съгласно чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК.

На 10.07.2009 г. на „Редстоун България“ ЕООД и на „Балканска Консултантска Компания“ ООД бяха изплатени част от дължимите възнаграждения по договорите за стратегически консултации за първо и второ тримесечие на 2009 г., както следва:

- за „Редстоун България“ ЕООД – изплатена е сумата от 247 000 лева без ДДС, включваща: 126 000 лева , представляващи 75 % от дължимото възнаграждение за първо тримесечие на 2009 г. и 121 000 лева, представляващи 77 % от дължимото възнаграждение за второ тримесечие на 2009 г.

- за „Балканска Консултантска Компания“ ООД – изплатена е сумата от 247 000 лева без ДДС, включваща: 126 000 лева , представляващи 75 % от дължимото възнаграждение за първо тримесечие на 2009 г. и 121 000 лева, представляващи 77 % от дължимото възнаграждение за второ тримесечие на 2009 г.

Посочените суми от 247 000 лева за „Редстоун България“ ЕООД и от 247 000 лева за „Балканска Консултантска Компания“ ООД са изплатени авансово.Плащането на тези суми е извършено под условие, че подлежи на одобрение от Общото събрание на акционерите.На 07.09.2009 г. се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, което не одобри изплащането на възнаграждения на „Редстоун България“ ЕООД и на „Балканска Консултантска Компания“ ООД по договорите за стратегически консултации.На 16.10.2009 г. се проведе друго извънредно общо събрание на акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, на което отново не бе одобрено изплащането на възнаграждения по договорите за стратегически консултации.

Изплатените суми (по 247 000 лева на всяко от двете дружества) са начислени като предоставен аванс по счетоводния баланс на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ към 31.12.2009 г.Сумата на дължимите възнаграждения към двете дружества по договорите за стратегически консултации за 2009 г. не е начислявана в счетоводния баланс на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ за 2009 г., а е посочена като условно задължение в пояснителните бележки към финансовия отчет.Очаква се въпросът относно плащането на възнаграждения по договорите за стратегически консултации да бъде разрешен по съдебен ред.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Няма такива.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Няма такива.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Няма такива.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Няма такива.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2009 г. не е вземано решение и осъществявано увеличение на капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. През изминалата година Дружеството оперира със средства от увеличения на акционерния капитал през предходните периоди и със заеман капитал.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и порано публикувани прогнози за тези резултати.

Постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет на Дружеството за 2009 г. не съответстват напълно на предварително планираните показатели.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството е с много добра ликвидност и е осигурено с достатъчно финансови ресурси за обслужване на задълженията си, както по отношение на оперативната, така и по отношение на инвестиционната си дейност. Считаме, че не съществуват и не се очаква възникването на заплахи, свързани с обслужване на задълженията.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към настоящият момент инвестиционната програма на Дружеството е осигурена с необходимите финансови ресурси.

Към 31.12.2009 г. размерът на осигурените финансови средства за инвестиции възлиза на лв. и включва свободни парични средства, вложени в банкови депозити в размер на 6 023 554 лева.

През 2009 г. Дружеството ще финансира инвестиционната си дейност основно със собствени средства.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ изготвя и поддържа счетоводните си отчети в съответствие с Международните Счетоводни Стандарти, като ползва счетоводните услуги на „ТМФ Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество в България на една от водещите холански счетоводни къщи с опит в администрирането на инвестиционни фондове. Одитор на годишния финансов отчет на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ за 2009 г. е „БДО Акери“ ООД – една от водещите международни одиторски фирми. Основните характеристики по отношение на системата за вътрешен контрол на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ са:

- извършване на всички операции след получаване на общо или конкретно разрешение от страна на ръководството и в съответствие със законовите и подзаконовите нормативни актове.

- своевременно отразяване на операциите и събитията с точен размер на сумите в подходящите сметки и за съответния отчетен период, така че да позволят изготвянето на финансовите отчети в съответствие с конкретно зададената рамка за финансова отчетност.

- осигурен достъп до активите и регистрите на Дружеството само след съответно разрешение от страна на ръководството.

- периодична съпоставка между отчетените активи и физическата им наличност, в т.ч. и периодични пазарни преоценки на активите на Дружеството.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ управлява риска при инвестиционната си дейност в недвижими имоти, като се придържа към следните основни принципи са:

- диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара на недвижими имоти, като приоритетни са инвестициите в недвижими имоти с атрактивно разположение;

- сключване на дългосрочни договори за отдаване под наем на недвижимите имоти;

- планиране на паричните потоци и гъвкаво ползване на заемните парични средства;

- избор на утвърдени проектантите и изпълнители в областта на строителната дейност.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2009 г. „Победа“ АД бе вписано като член на Съвета на директорите на Дружеството, а „Балканска консултантска компания - ИП“ АД бе освободено като такъв.

Тази промяна е вписана по партидата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ в търговския регистър към Агенцията по вписванията през м. Август 2009 г.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2009 г., на основание сключените договори за управление, на членовете на Съвета на директорите са начислени следните възнаграждения:

През 2009 г., на основание сключените договори за управление, на членовете на Съвета на директорите са начислени следните възнаграждения:

- „Победа“ АД	- 34 260 лева.
- „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД	- 86 007 лева
- „Редстоун България“ ЕООД	- 86 007 лева
- „Балканска консултантска компания ИП“ ЕАД	- 46 936 лева.
- „Балканска консултантска компания“ ООД	- 86 007 лева.
- Светослав Иванов Кьосев	- 14 400 лева.
- Любомир Марков Марков	- 14 086 лева.

Общата сума на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2009 г. възлиза на 367 703 лева.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2009 г., притежаващи акции на дружеството членове на Съвета на директорите (юридически лица и/или техните представители по см. на чл. 234, ал. 1 от ТЗ – физически лица) са:

„ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ“ ЕАД	-	15 688 броя акции;
„ПОБЕДА“ АД	-	7856775 броя акции;

Другите членове на Съвета на директорите не притежават акции на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет на Дружеството, не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към датата на изготвяне на настоящия отчет Дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи негови вземания или задължения.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директорът за връзки с инвеститорите не е член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово-икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

През отчетната 2009 година длъжността Директор за връзки с инвеститорите се заема от Петър Сяров. Завършил Юридическия факултет на Софийски университет „Св. Климент Охридски“ /1996 г./, специализирал в Университет Констанц, Германия /2001 г./, член на Асоциацията на директорите за връзка с инвеститорите в България.

На лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с професионалната му дейност. Адрес на кореспонденция с нея е гр. София, ул. „Антим I“ 14, тел. за контакт 02/811 90 54.

София, 29.03.2010 г.

за Дружеството:

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

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

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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009

АКТИВИ	Бел.	Преизчислен	
		31-12-2009 BGN	31-12-2008 BGN
<b>Нетекучи активи</b>			
Инвестиционни имоти	1	42 548 047	52 154 740
Имоти, съоразения и оборудване	2	4 768 129	4 148 209
<b>Общо нетекучи активи</b>		<b>47 316 176</b>	<b>56 302 949</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	3	640 293	1 678 183
Вземания от свързани предприятия	21	494 000	-
Други активи и предплатени разходи	4	31 184	35 375
Парични средства и парични еквиваленти	5	6 340 009	10 970 239
<b>Общо Текущи активи</b>		<b>7 505 486</b>	<b>12 683 797</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>54 821 662</b>	<b>68 986 746</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>			
		BGN	BGN
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	6	35 706 593	35 706 593
Премии от капитал		17 853 115	17 853 115
Натрупана печалба/(загуба)		10 244 982	16 260 098
Печалба/(загуба) от текущия период		(10 152 882)	(6 015 117)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>53 651 808</b>	<b>63 804 689</b>
<b>Нетекучи пасиви</b>			
Задължения по финансов лизинг	7		
Дългосрочни банкови заеми	8	19 664	22 720
Дългосрочни задължения към свързани лица	9	-	2 677 872
	21	12 564	10 404
<b>Общо нетекучи пасиви</b>		<b>32 228</b>	<b>2 710 996</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Банкови заеми	9	-	184 919
Задължения по финансов лизинг	8	32 612	25 737
Търговски и други задължения	10	484 376	920 088
Задължения към свързани лица	21	328 206	1 217 559
Задължения за данъци и осигуровки	11	282 204	88 789
Краткосрочни провизии	12	10 228	9 534
Други пасиви и разсрочени приходи	13	-	24 435
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>1 137 626</b>	<b>2 471 061</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>		<b>54 821 662</b>	<b>68 986 746</b>

Пояснителните бележки поместени на страници 13 - 31 са неразделна част от този финансов отчет.

София, 29 март 2010 г.

Изпълнителен директор:



Съставител  
ТМФ Сървисиз БСООД



Заверил:

БДО България ООД  
Богданка Соколоска, управител  
ДЕС, регистриран одитор



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

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД  
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

	Бел.	31-12-2009 BGN	Преизчислен 31-12-2008 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	14	(8 313 695)	(2 622 003)
Доходи от други инвестиции	15	344 823	521 105
<b>Печалба/(загуба) от инвестиции</b>		<b>(7 968 872)</b>	<b>(2 100 898)</b>
Други приходи от дейността	16	12 278	569
Разходи за материали	17	(27 685)	(31 138)
Разходи за външни услуги	18	(1 036 267)	(3 126 441)
Разходи за амортизации	2,3	(52 586)	(48 521)
Разходи за персонала	19	(238 610)	(133 101)
Други разходи за дейността	20	(791 452)	(332 159)
Финансови приходи/(разходи)	21	(49 688)	(243 428)
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>(10 152 882)</b>	<b>(6 015 117)</b>
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>		<b>(10 152 882)</b>	<b>(6 015 117)</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>(10 152 882)</b>	<b>(6 015 117)</b>

Пояснителните бележки поместени на страници 13 - 31 са неразделна част от този финансов отчет.

София, 29 март 2010 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:  
ТМФ Сървисиз ЕООД



Заверил:  
БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор



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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

	31-12-2009 BGN	31-12-2008 BGN
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Покупка на инвестиции	(3 475 007)	(5 826 979)
Постъпления от продажба на инвестиции	4 280 655	8 170 276
Получени лихви	358 597	511 143
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>1 164 245</b>	<b>2 854 440</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от контрагенти	415 503	1 076 208
Плащания към контрагенти и служители	(3 197 025)	(2 897 348)
Покупка на нетекущи активи	-	(46 736)
Платени лихви и други подобни	(10 692)	(19 393)
Платени данъци	(404 647)	(326 921)
Възстановени данъци	334 778	1 087 931
Други постъпления	3 702	-
Други плащания	(3 932)	(552)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(2 862 313)</b>	<b>(1 126 812)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления свързани със заеми	-	962 767
Плащания свързани със заеми	(2 897 871)	(676 112)
Плащания свързани с лизингови договори	(34 291)	(26 003)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(2 932 162)</b>	<b>260 652</b>
<b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>	<b>(4 630 230)</b>	<b>1 988 280</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	<b>10 970 239</b>	<b>8 981 959</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>6 340 009</b>	<b>10 970 239</b>

Пояснителните бележки поместени на страници 13 - 31 са неразделна част от този финансов отчет.

София, 29 март 2010 г.

Изпълнителен директор:



Съставител:

ЕМФ Сървисиз БООД



Заверил:

БДО България ООД

Богданка Соколова, управител

ДЕС, регистриран одитор



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

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 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	16 260 099	69 819 807
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(6 015 117)	(6 015 117)
САЛДО КЪМ 31-12-2008	35 706 593	17 853 115	10 244 982	63 804 690
САЛДО КЪМ 01-01-2009	35 706 593	17 853 115	10 244 982	63 804 690
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(10 152 882)	(10 152 882)
САЛДО КЪМ 31-12-2009	35 706 593	17 853 115	92 100	53 651 808

Пояснителните бележки поместени на страници 13 - 31 са неразделна част от този финансов отчет.

София, 29 март 2010 г.

Изпълнителен директор:

Съставител:  
ТМФ Сървисиз ЕООД  
София

Заверил:  
БДО България ООД  
Богданка Соколова, управител  
ДЕС, регистриран одитор

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

**СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
31 ДЕКЕМВРИ 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. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер или функция и не се нуждаят от отделно представяне.

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

**Принцип на действащо предприятие**

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

**Принципи при изготвяне на счетоводния отчет**

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

**Счетоводна политика**

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

**Отчетна валута**

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

Финансовият отчет е изготвен в лева.

**Операции в чуждестранна валута**

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в български лева по обменния курс в деня на сделката. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута към края на текущия период са преоценени в български лева по обменния курс на Българска народна банка към тази дата. Валутно-курсовите разлики, възникнали при извършване на валутните операции с парични средства и задължения в чужда валута или отчетането 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 ДЕКЕМВРИ 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

Машините и оборудването се представят по историческа цена, намалена с натрупаната им амортизация и загубите от обезценка. Историческата стойност на дълготрайните материални активи включва покупната цена и всички разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Стойностния праг за признаване на активи в баланса е определен на 700 лева, под който те макар и да притежават характеристика на дълготраен актив се признават директно в текущите разходи за периода.

Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база справедлива стойност съгласно МСС 40.

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 АДСИЦ  
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
31 ДЕКЕМВРИ 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  
31 ДЕКЕМВРИ 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. 24.2.)


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. 26)

за Дружеството:

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



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

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ**

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

**1 Инвестиционни имоти**

	<u>31-12-2009</u>	<u>Преизчислен 31-12-2008</u>
Имот Антим I	2 394 326	3 324 400
Сграда Антим I	3 853 123	4 034 966
Имот Свети Влас	2 015 370	2 919 064
Сграда Свети Влас	5 144 588	4 789 282
Имот Черковна	-	784 252
Имот Предгаров площад	8 297 576	10 948 556
Имот Корал	6 531 024	8 202 200
Имот Александър Стамболийски	-	-
Имот Терем Пловдив	7 457 298	8 156 420
Имот Пиротска	6 854 742	8 995 600
Имот Ботевград	-	-
Сграда Ботевград	-	-
	<hr/> <b>42 548 047.00</b>	<hr/> <b>52 154 740</b>

**1.1 Имот Антим I**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	3 324 400	3 324 400
Промяна в справедливата стойност	(930 074)	-
	<hr/> <b>2 394 326</b>	<hr/> <b>3 324 400</b>
Сграда Антим I	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 034 966	4 034 966
Увеличения през периода	-	3 344
Промяна в справедливата стойност	(181 843)	(3 344)
	<hr/> <b>3 853 123</b>	<hr/> <b>4 034 966</b>

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 31.12.2009 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 6,247,449 лева.

**1.2 Имот Свети Влас**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	2 919 064	2 919 064
Промяна в справедливата стойност	(903 694)	-
	<hr/> <b>2 015 370</b>	<hr/> <b>2 919 064</b>

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 31.12.2009 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.

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Сграда Свети Влас	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 789 282	-
Увеличения през периода	569 640	4 767 310
Продажби през периода	(126 328)	-
Промяна в справедливата стойност	(88 006)	21 972
	<hr/> <b>5 144 588</b>	<hr/> <b>4 789 282</b>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 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 31.12.2009 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 5,144,588 лева.

<b>1.3 Имот Черковна</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	784 252	679 875
Промяна в справедливата стойност	-	104 377
Продажби през периода	(784 252)	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>784 252</u>
Сграда Черковна	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	-	-
Увеличения през периода	3 343 677	-
Продажби през периода	(3 343 677)	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>-</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. На 22.10.2009 е получено разрешение за ползване на сградата.

Имотът и сградата са продадени от Дружеството на 01.12.2009 година.

<b>1.4 Имот Предгаров площад</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	10 948 556	10 062 562
Увеличения през периода	-	888 996
Промяна в справедливата стойност	(2 650 980)	(3 002)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>8 297 576</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 2,730 квадратни метра.

Към 31.12.2009 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 8,297,576 лева.

<b>1.5 Имот Корал</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	8 202 200	10 374 657
Намаления през периода	-	(1 818 677)
Промяна в справедливата стойност	(1 671 176)	(353 780)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>6 531 024</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 31.12.2009 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 6,531,024 лева.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

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

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

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.

<b>1.7</b>	<b>Имот Терем Пловдив</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
	Първоначална стойност	8 156 420	9 904 224
	Промяна в справедливата стойност	(699 122)	(1 747 804)
	<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b><u>7 457 298</u></b>	<b><u>8 156 420</u></b>

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 7,457,298 лева към 31.12.2009.

<b>1.8</b>	<b>Имот Пиротска</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
	Първоначална стойност	8 995 600	8 995 600
	Промяна в справедливата стойност	(2 140 858)	-
	<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b><u>6 854 742</u></b>	<b><u>8 995 600</u></b>

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 31.12.2009 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 6,854,742 лева.

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

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

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

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 разгърнатата застроена площ на цялата сграда от 19,166 квадратни метра.

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

**2 Имоти, съоразения и оборудване**

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Инвестиционни имоти в процес на строеж	<b>Общо</b>
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	-	2 000	58 603	932 340	992 943
Трансфери	-	-	-	3 343 677	3 343 677
Отписани през периода	-	-	-	(3 715 717)	(3 715 717)
Промяна в справедливата стойност	-	-	-	51 603	51 603
<b>Отчетна стойност на 31-12-2009</b>	<b>268 490</b>	<b>41 292</b>	<b>178 936</b>	<b>4 433 799</b>	<b>4 922 517</b>
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	10 739	4 313	37 533	-	52 585
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
<b>Натрупана амортизация към 31-12-2009</b>	<b>29 534</b>	<b>31 312</b>	<b>93 542</b>	<b>-</b>	<b>154 388</b>
<b>Балансова стойност към 31-12-2009</b>	<b>238 956</b>	<b>9 980</b>	<b>85 394</b>	<b>4 433 799</b>	<b>4 768 129</b>
Балансова стойност към 31-12-2008	249 695	12 293	64 324	3 821 897	4 148 209
					<b>31-12-2009</b>
Отчетна стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					178 936
Натрупана амортизация					(93 542)
<b>Балансова стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг</b>					<b>85 394</b>

Разходите за придобиване на МДА представляват разходи за изграждане на обекти Черковна, Предгаров площад, Корал, Терем и Пиротска. Към датата на отчета натрупаните разходи са в размер на 6,390 лева за имот Предгаров площад, Корал - 1,066,448 лева, Терем - 1,350,000 лева, Пиротска - 2,008,400 лева. Натрупаните разходи за обект Черковна са трансформирани в инвестиционен имот на датата на издаване на акт 16 за сградата - 22.10.2009. Същият имот е продаден на 01.12.2009.

Балансовата стойност отразява натрупаните до момента разходи по проектите. Към 31.12.2009 е направена преоценка на инвестиционните имоти в процес на изграждане и същите са представени по справедлива стойност във финансовия отчет.

Към края на текущия период не е извършвана преоценка на наличните сгради за собствено ползване, офис оборудване и транспортни средства.

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ**

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

**3 Търговски и други вземания**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Вземания от клиенти	434 379	303 160
Аванси към доставчици	195 583	927 248
Вземания по лихви	10 331	23 849
ДДС за възстановяване	-	423 926
	<b>640 293</b>	<b>1 678 183</b>

**4 Други активи и предплатени разходи**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	-	351
Депозити	4 250	4 250
Разсрочени разходи	11 240	14 244
Други вземания и предплатени разходи	12 110	14 242
Предоставени аванси на служители	3 584	2 288
	<b>31 184</b>	<b>35 375</b>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Парични средства в брой	14 658	6 686
Парични средства по разплащателни сметки в лева	69 203	184 812
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	95 317	81 788
Парични средства по депозитни сметки	6 160 831	10 696 953
	<b>6 340 009</b>	<b>10 970 239</b>

**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 Нетекучи пасиви**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по финансов лизинг	19 664	22 720
Дългосрочни банкови заеми	-	2 677 872
Гаранции от свързани лица	12 564	10 404
	<b>32 228</b>	<b>2 710 996</b>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ**

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

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. Кредитът окончателно е погасен на 19.03.2009 г.

- 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. Кредитът окончателно е погасен на 17.03.2009 г.

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 Нетекучи и текущи задължения по финансов лизинг**

<b>Нетекучи задължения</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Задължения по лизингови договори платими от 1 до 3 години	19 664	22 720
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>19 664</u></b>	<b><u>22 720</u></b>

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%

<b>Текущи задължения</b>	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	32 612	25 737
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>32 612</u></b>	<b><u>25 737</u></b>

**Настояща стойност на задължения по финансов лизинг**

До 1 година	32 612	25 737
От 1 до 3 години	19 664	22 720
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>52 276</u></b>	<b><u>48 457</u></b>
<b>Лихви за бъдещи периоди по финансов лизинг</b>	<b><u>4 303</u></b>	<b><u>3 984</u></b>
<b>Общо минимални лизингови плащания</b>	<b><u>56 579</u></b>	<b><u>52 441</u></b>

**9 Банкови заеми**

	<b><u>31-12-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Краткосрочни заеми	-	184 919
	<hr/>	<hr/>
	<b><u>-</u></b>	<b><u>184 919</u></b>

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.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

10 Търговски и други задължения

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения към доставчици	87 344	34 739
Задължения по начисления	-	92 048
Получени аванси и депозити по договори за строителство	325 614	656 675
Гаранции по договори за строителство	71 418	136 626
	<u>484 376</u>	<u>920 088</u>

11 Задължения за данъци и осигуровки

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
ДДС за внасяне	281 906	88 364
Алтернативни данъци при източника	298	425
	<u>282 204</u>	<u>88 789</u>

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.

12 Краткосрочни провизии

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	10 228	9 534
	<u>10 228</u>	<u>9 534</u>

13 Други пасиви и разсрочени приходи

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

14 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Приходи от наеми	224 630	461 588
Резултат от продажба на инвестиционни имоти, в това число:	(168 430)	782 651
- приходи от продажба на имоти	4 087 360	7 576 626
- себестойност на продадените имоти	(4 255 790)	(7 214 478)
- приходи от продажба на право на строеж	-	420 503
Приходи от преоценки	1 149 642	2 380 069
Разходи от преоценки	(9 574 610)	(6 294 835)
Приходи от поддръжка и подобрения	55 073	48 524
	<u>(8 313 695)</u>	<u>(2 622 003)</u>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

15 Доходи от други инвестиции

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Приходи от лихви по депозити	344 823	521 105
	<b>344 823</b>	<b>521 105</b>

16 Други приходи от дейността

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Други приходи	12 278	194
Приходи от продажба на активи	-	375
	<b>12 278</b>	<b>569</b>

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

17 Разходи за материали

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Гориво и резервни части	(17 290)	(16 813)
Разходи за офис консумативи	(10 386)	(13 043)
Други материали	(9)	(1 282)
	<b>(27 685)</b>	<b>(31 138)</b>

18 Разходи за външни услуги

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Управленски и консултантски услуги	(372 910)	(2 417 649)
Офис консумативи и разходи	(162 456)	(109 966)
Професионални услуги и консултации	(157 175)	(142 677)
Други разходи и такси	(78 210)	(54 110)
Счетоводни услуги	(59 764)	(41 861)
Реклама	(59 402)	(71 365)
Командировки	(32 074)	(29 826)
Правни и данъчни услуги	(27 971)	(31 215)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(21 619)	(13 585)
Комуникационни разходи	(19 362)	(22 876)
Разходи за застраховки	(18 364)	(8 215)
Разходи за одит	(11 500)	(7 432)
Банкови такси	(10 848)	(8 350)
Представителни разходи	(3 812)	(5 379)
Разходи за оценки на имоти	(800)	(2 630)
Непризнат ДДС от частичен данъчен кредит	-	(159 305)
	<b>(1 036 267)</b>	<b>(3 126 441)</b>

19 Разходи за персонала

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(206 074)	(110 179)
Разходи за социално осигуряване	(32 536)	(22 922)
	<b>(238 610)</b>	<b>(133 101)</b>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

20 Други разходи за дейността

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Непризнат ДДС по данъчни актове	(459 188)	(800)
Местни данъци и такси	(326 356)	(326 921)
Данък върху разходите	(3 004)	(2 806)
Такси за Комисията по финансов надзор	(2 108)	(1 080)
Такси за централния депозитар	(796)	(552)
	<u>(791 452)</u>	<u>(332 159)</u>

Непризнатият ДДС по данъчен ревизионен акт № 901377 от 14.05.2009 е в размер на 371,941 лева. Ревизионният акт е обжалван пред ОУИ и е потвърден с решение на ОУИ № 1114 от 13.08.2009.

След последващото обжалване на ревизионния акт пред Административния съд има издадено съдебно решение № 462 от 15.03.2010, което изцяло отменя като неоснователен ревизионен акт № 901377.

21 Финансови приходи/(разходи)

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разходи за лихви по заеми	(41 705)	(232 759)
Други разходи за лихви и финансови р-ди	(5 451)	(4 544)
Приходи от лихви по банкови сметки	256	599
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(2 745)	(5 240)
Резултат от преценка на валутни активи и пасиви	(43)	(1 484)
	<u>(49 688)</u>	<u>(243 428)</u>

21 Оповестяване на сделки със свързани лица

**Извършени сделки със свързани лица**

**Получени услуги**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	51 388	97 687
Победа АД - възнаграждение като член на съвета на директорите	34 620	-
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 007	97 687
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 007	97 687
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	-	967 035
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	-	967 035
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 007	97 686
Светослав Иванов Кюосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	14 400	7 920
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	14 086	7 920
	<u>372 515</u>	<u>2 340 657</u>

**Задължения по възнаграждения за управление и консултантство**

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	46 936	97 687
Победа АД	32 460	-
ТиБиАй Инвест ЕАД	79 826	89 767
Балканска Консултантска Компания ООД	85 212	515 772
Редстоун България ЕООД	83 772	514 333
	<u>328 206</u>	<u>1 217 559</u>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ**

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

	<u>31-12-2009</u>	<u>00/1/1900</u>
<b>Вземания от свързани лица</b>		
Редстоун България ЕООД	247 000	-
БКК ООД	247 000	-
	<hr/>	
	<b>494 000</b>	<b>-</b>

Към 31.12.2009 възнаграждения по договори за консултантски услуги за периода 01.01.2009-31.12.2009 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:

-167,073,66 лева за Редстоун България ЕООД  
-167,073,66 лева за БКК ООД

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

-156,156,08 лева за Редстоун България ЕООД  
-156,156,08 лева за БКК ООД

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

-151,236.19 лева за Редстоун България ЕООД  
-151,236.19 лева за БКК ООД

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

-144,447.43 лева за Редстоун България ЕООД  
-144,447.43 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.

Към 31.12.2009 съгласно чл.9 от договорите за стратегически консултации полагащите се възнаграждения за продадени недвижими имоти през 2009 година са следните:

- 51,989.09 лева за Редстоун България ЕООД  
- 51,989.09 лева за БКК ООД

**23 Доход на акция**

<b>Движение на акциите</b>	<b>Дата</b>	<b>Изменение на акциите</b>	<b>Брой акции</b>	<b>База</b>	<b>Дни</b>	<b>Среден брой акции</b>
Акции в началото на периода	31-12-2008	-	35 706 593	365	365	35 706 593
Издадени нови акции				365		-
Акции в края на периода	31-12-2009	-	-	365	365	<b>35 706 593</b>
					<b>31-12-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Нетна печалба/(загуба) за периода					(797 739)	(314 268)
Средно-претеглен брой акции					35 706 593	35 706 593
					<hr/>	
Доход на акция					<b>(0.02)</b>	<b>(0.01)</b>

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

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

24 Изчисление на резултата за разпределение на дивиденди

	За год., приключваща на <b>31-12-2009</b>	С натрупване към <b>31-12-2009</b>
Нетна печалба/(загуба)	(10 152 882)	92 099
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намаление с приходите от преценка на недвижими имоти	(1 149 642)	(23 665 661)
- увеличение с разходите за преценка на недвижими имоти	9 574 610	16 644 928
- печалба от продажба на недвижими имоти	166 897	(363 602)
- разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти	763 278	3 610 239
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(797 739)	(3 681 997)
Средно-претеглен брой акции	35 706 593	35 706 593
Доход на акция	<b>(0.02)</b>	<b>(0.10)</b>

Тъй като доходът на акция, изчислен на базата на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ с натрупване към 31.12.2008 г., е отрицателна величина, Дружеството не разпределя дивидент през 2009 г.

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:

	<b>31-12-2009</b>	31-12-2008
Вземания от клиенти и свързани лица	434 379	303 160
Вземания по лихви	10 331	23 849
ДДС за възстановяване	-	423 926
Парични средства	6 340 009	10 970 239
	<b>6 784 719</b>	<b>11 721 174</b>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

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

**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:

	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	3-5 години
<b>31-12-2009</b>						
<b>Финансови активи:</b>						
Вземания от клиенти	434 379	434 379	434 379	-	-	-
Вземания по лихви	10 331	10 331	10 331	-	-	-
ДДС за възстановяване	-	-	-	-	-	-
Парични средства	6 340 009	6 340 009	6 340 009	-	-	-
	<b>6 784 719</b>	<b>6 784 719</b>	<b>6 784 719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансови пасиви:</b>						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	415 550	415 550	415 550	-	-	-
Задължения по заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	52 276	56 579	19 835	15 855	20 889	-
Данъчни задължения	282 204	282 204	282 204	-	-	-
	<b>750 030</b>	<b>754 333</b>	<b>717 589</b>	<b>15 855</b>	<b>20 889</b>	<b>-</b>
<b>31-12-2008</b>						
<b>Финансови активи:</b>						
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	-	-	-
	<b>11 721 174</b>	<b>11 721 174</b>	<b>11 721 174</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансови пасиви:</b>						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	1 344 346	1 344 346	1 344 346	-	-	-
Задължения по заеми	2 862 791	2 862 791	-	184 919	-	2 677 872
Задължения по финансов лизинг	48 457	52 441	15 075	13 674	23 692	-
Данъчни задължения	88 789	88 789	88 789	-	-	-
	<b>4 344 383</b>	<b>4 348 367</b>	<b>1 448 210</b>	<b>198 593</b>	<b>23 692</b>	<b>2 677 872</b>

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

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

**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-курсовя риск. Българският лев е фиксиран към Еврото 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	31-12-2009		31-12-2008	
		BGN	EUR	BGN	EUR
Парични средства	Евро (EUR)	98 683	50 456	80 712	41 267
Депозити	Евро (EUR)	2 780 330	1 421 560	4 432 866	2 266 488
Задължения по кредити	Евро (EUR)	-	-	(2 677 872)	(1 369 174)
Задължения към свързани лица	Евро (EUR)	-	-	-	-
Нетна експозиция в Евро:		2 879 013	1 472 016	1 835 706	938 581

**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.:

	31-12-2009	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	6 160 831	10 696 953
Финансовите пасиви с фиксирани лихвени проценти	(52 276)	(48 457)
Нетна експозиция към фиксирани лихвени проценти	6 213 107	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 финансови 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  
31 ДЕКЕМВРИ 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>31-12-2009</u>	<u>31-12-2009</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	434 379	434 379	303 160	303 160
Вземания по лихви	10 331	10 331	23 849	23 849
ДДС за възстановяване	-	-	423 926	423 926
Парични средства	6 340 009	6 340 009	10 970 239	10 970 239
Търговски и други задължения	(415 550)	(415 550)	(1 344 346)	(1 344 346)
Задължения по заеми	-	-	(2 862 791)	(2 862 791)
Задължения по финансов лизинг	(52 276)	(52 276)	(48 457)	(48 457)
Данъчни задължения	(282 204)	(282 204)	(88 789)	(88 789)
	<b>6 034 689</b>	<b>6 034 689</b>	<b>7 376 791</b>	<b>7 376 791</b>

**26 Анализ на капиталовия риск**

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

Гиъринг индексът към 31 декември 2009 и 2008 г. е както следва:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Общо задължения	1 169 854	5 182 057
Нетна стойност на активите	53 651 808	63 804 689
Коефициент задължения/капитал (гиъринг индекс)	<b>2.18%</b>	<b>8.12%</b>

**27 Преизчисление в резултат на грешки в предходен период**

Установена е грешка при определяне справедливата стойност на сградата на Антим I през миналата 2008г., когато е взета предвид справедливата стойност, определена от оценителя в цял размер, а не само 88.38 %, която е частта само за инвестиционни цели и поради това следните балансови позиции за 2008 година в отчета за 2009 година са преизчислени.

Финансовите отчети за 2008 г. са коригирани така че приходът да се отрази коректно. Ефектите на корекциите са представени както следва:

<b>В Отчета за доходите:</b>	<u>31/12/2008</u> BGN
Намаление на приходите от последващи оценки на инвестиционни имоти	(530 380)
Намаление на разходите за външни услуги	1 857
Общо увеличение в нетната загуба за периода	<b>(528 523)</b>
<b>В Баланса:</b>	<u>31/12/2008</u> BGN
Намаление на инвестиционните имоти	(530 380)
Намаление на задължения към свързани лица	1 857
Общо увеличение в натрупаната загуба	<b>(528 523)</b>

**28 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.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
31 ДЕКЕМВРИ 2009

29 Условни активи и пасиви

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

30 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.

\* \* \*