

I

ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2009 г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 15.07.2005 г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/28.07.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 8851 от 28.07.2005 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 95723, том 1273, стр. 149. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 08.04.2008 г.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Маню Тодоров Моравенов** - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- **Ивайло Александров Панов** - член на Съвета на директорите на Дружеството
- **Светослав Петров Солтариев** - член на Съвета на директорите на Дружеството

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е:
гр. София, бул. "Черни връх" 51Б

Интернет адресът на дружеството е <http://www.fpp.bg>

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Основа за изготвяне финансовите отчети на Дружеството са Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството се изготвят в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Курсовите разлики, които възникват при уреждането или преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, се отразяват в Отчета за доходите.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възнаграждение. Когато стоки или услуги се разменят или заменят за стоки или услуги със сходен характер и стойност, размяната не се разглежда като сделка, която създава приход. Когато се продават стоки или се предоставят услуги в размяна на несходни стоки или услуги, размяната се разглежда като сделка, която създава приход. Приходът се оценява по справедливата стойност на получените стоки или услуги, коригирана със сумата от всички преведени парични суми.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- съществените рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени по сделката могат надеждно да бъдат надеждно оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката, както и етапът ѝ на завършеност към датата на баланса могат надеждно да бъдат оценени.

Оперативните разходи, както и приходите и разходите за лихви, се признават в Отчета за доходите в момента на тяхното възникване, при спазване принципа на текущото начисляване. Приходите и разходите, свързани с една и съща сделка, се признават едновременно.

Като "Приходи от продажби на продукция" в Отчета за доходите се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). В разходната част на отчета за доходите същите се

посочват като „Балансова стойност на продадени активи“, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Други приходи“ се представят приходите от наеми и продажби на инвестиционни имоти.

Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена. Последващи разходи, свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, само когато отговарят на принципа за признаване. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, в който са направени.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Амортизация се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като „Разходи за придобиване на ДМА“, а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират по себестойност в инвестиционни имоти.

Нематериални активи

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. При покупка тя е равна на покупната цена, увеличена с всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразява в Отчета за доходите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават в Отчета за доходите за периода, през който са възникнали.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност.

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

➤ дружеството придобива земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и

➤ балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив ("Незавършено производство" или "Продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като "Продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания; финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават първоначално по справедлива стойност, а в случаите на придобиване на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, плюс разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – когато договорните права са изтекли или активът е продаден.

Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент. При наличието на обезценка на инвестицията, финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са такива активи, които са придобити главно с цел да бъде продаден в близко бъдеще, както и деривативните финансови активи, освен ако не са ефективни хеджиращи инструменти. След първоначалното признаване финансовите активи от тази категория се оценяват по справедлива стойност.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност.

Кредитите и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. Те са създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки метода на ефективната лихва. Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката.

Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансови пасиви

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия.

При първоначалното признаване на финансов пасив, предприятието го признава по справедливата му стойност, плюс, в случай на финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия пасив.

След първоначалното признаване предприятието оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с използването на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на Събрание на акционерите. Печалбата за разпределение между акционерите се изчислява съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и представлява финансовият резултат, коригиран както следва:

- увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
- увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
- увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за разпределение.

Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 31.12.2009 г. дружеството е натрупало разходи за придобиване на ДМА в размер на **8** хил. лв. Разходите (в хил. лв.) са за:

Инвестициони разходи за изграждане на търговска сграда – гр. София, проект „Малинова долина”	8
ОБЩО:	8

3.2. Към 31.12.2009 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти (в хил. лв.):

Недвижим имот	Цена на придобиване	Последващи оценки	Балансова стойност
Хотел – гр. Банско, м. „Св. Иван”	12 707	5 629	18 336
Земя – гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 705	212	2 917
Земя – с. Паничище	1 333	1 638	2 971
Земя – с. Черноморец	718	51	769
Земя – гр. София, проект „Малинова долина”	5 348	0	5 348
Земя – гр. Пловдив, ж.р. "Тракия"	7 788	0	7 788
Търг. комплекс и басейн - етап I - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	4 556	305	4 861
Търг. комплекс и басейн - етап II - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	2 623	-432	2 191
Търг. комплекс и басейн - етап III - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	396	-99	297
Жилищна сграда с. Черноморец	5 800	729	6 529
Сграда с общежитие и стол - с. Черноморец	2 611	810	3 421
Санта Марина - вила 2, магазин 1	15	4	19
Санта Марина - вила 2, магазин 2	17	5	22
Санта Марина - вила 2, магазин 3	18	4	22
Санта Марина - вила 2, магазин 4	16	4	20
Санта Марина - вила 2, СКЛАД 1	126	34	160
Санта Марина - вила 2, СКЛАД 2	126	34	160
Санта Марина - вила 44А, офис	437	137	574
Санта Марина - вила 53С, сутерен	193	80	273
Санта Марина - вила 55А, кафе аперитив	357	148	505
Санта Марина - вила 55А, прилежащи помещения	58	24	82
Санта Марина - вила 57А, магазин 1	58	24	82
Санта Марина - вила 57А, магазин 2	56	23	79
Санта Марина - вила 57А, магазин 3	63	26	89
Санта Марина - вила 57А, магазин 4	80	33	113
Санта Марина - вила 57А, сървърно	40	16	56
Санта Марина - вила 57А, инсталационно	68	28	96
Санта Марина - вила 62А, конферентна зала	472	119	591
ОБЩО:	48785	9586	58371

3.3. Сумата от **35 536** хил. лв., представена като незавършено производство, представлява натрупани до 31.12.2009 г. разходи за изграждане на недвижими имоти (апартаменти), чиято балансова стойност ще се възстанови предимно чрез продажба:

Проект	Натрупани разходи	Земи, включени в себестойността	Балансова стойност
Проект – "Санта Марина" - етап III	5 016	5 384	10 400
Проект – "Санта Марина" - етап IV	15	1 917	1 932
Проект – гр. Созопол, м. "Мисаря"	10	1 735	1 745
Проект – гр. София	53	5 947	6 000
Проект – с. Герман	0	6 562	6 562
Проект – с. Паничище	121	1 333	1 454
Проект – гр. Сандански	248	1 198	1 446
Проект – гр. Сапарева баня	21	5 966	5 987
Проект – гр. Пловдив	10	0	10
ОБЩО:	5 494	30 042	35 536

3.4. Апартаменти и ателиета с разрешение за ползване са представени като "Продукция" в баланса, а обзавеждането към тях – като "Стоки".

Проект	Имоти	Обзавеждане
Апартаменти - гр. Созопол, м. "Св. Марина" - етап I, II и III	23 989	463
Апартаменти - гр. Банско, м. "Св. Иван"	4 671	632
Трафопост - гр. Созопол, м. "Св. Марина"	143	
Трафопост - гр. Черноморец	73	
ОБЩО:	28 876	1 095

3.5. Паричните средства на дружеството към 31.12.2009 г. са в размер на **1 201** хил. лв., разпределени както следва:

Парични средства в банкови сметки	895 хил. лв.
Парични средства в брой	306 хил. лв.

3.6. Регистрираният акционерен капитал на "ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2009 г. е в размер на **55 825 370** (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) лева, разпределен на 55 825 370 (петдесет и пет милиона осемстотин двадесет и пет хиляди триста и седемдесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една. Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

"ФеърПлей Пропъртис" АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.7. Разходите, свързани с персонала (управленски и административен), включват заплати и хонорари по договори за управление и социални осигуровки.

Задълженията на дружеството към персонала към 31.12.2009 г. са в размер на **21** хил. лв., а към осигурителни предприятия – **5** хил. лв.

До 31.12.2009 г. са отчетени разходи за управление на дружеството както следва (в хил. лв.):

Счетоводно обслужване	30
Възнаграждение на обслужващо дружество	1 852
Депозитарни услуги от банка депозитар	1
Услуги от оценители	22
Възнаграждения на членове на съвета на директорите	154
Осигуровки по възнагражденията на членовете на СД	10
ОБЩО:	2 069

3.8. До 31.12.2009 г. са извършени следните сделки със свързани лица:

Доставчик	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"Феърплей Интернешънъл" АД	Управление недвижими имоти, наем	1 923
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	Строително-монтажни работи, комисионни, обзавеждане	109
"Феърплей Интернешънъл Травел и Туризм" ЕООД	Транспортни и хотелски услуги	8
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Управление недвижими имоти, хотелски услуги	2 028
"Технотранс Глобъл" ЕООД	Транспортни услуги, наем транспортни средства	46
"Феърплей Секюрити" ЕООД	Охранителни услуги	2
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД	Консултации	66
ОБЩО:		4 182

Клиент	Описание на доставките	Стойност без ДДС в хил. лв.
"Феърплей Интернешънъл" АД	Продажба имоти	494
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	Наем и др. услуги	1 048
ОБЩО:		1 542

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности.

Разчетите със свързани лица към 31.12.2009 г. (в хил. лв.) са както следва:

Доставчик / Клиент	Вземане	Задължение
"Феърплей Интернешънъл" АД		213
"Иван Рилски Пропъртис" ООД	14	253
"Феърплей Пропъртис Мениджмънт" ЕООД	630	146
"Технотранс Глобъл" ЕООД		5
"Фоукал Пойнт Инвестмънтс" АД		6
ОБЩО:	644	623

3.9. Банкови и облигационни заеми:

No	Кредитор	Вид кредит	Валута	Договорен размер във валута	Лихва	Дата на отпускане	Краен срок за погасяване	Задължение по главницата към 31.12.2009 г. (хил. лв.)		Разходи за лихви за периода 01.01. – 31.12.2009 г. (хил. лева)
								текуща част	нетекуща част	
1	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	5.2008	5.2010	2 532	-	123
2	Юробанк И Еф Джи Б-я АД	револвиращ	EUR	3 500 000	трим. EURIBOR + 4.00%	6.2007	10.2010	4 890	-	254
3	EFG Private Bank Luxemburg	инвестиционен	EUR	5 000 000	едном. EURIBOR + 4.00%	6.2008	1.2013	1 960	4 033	357
4	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 500 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	3.2013	733	2 198	210
5	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	2 580 000	трим. EURIBOR + 7.00%	12.2007	12.2012	1 682	3 302	338
6	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 750 000	трим. EURIBOR + 7.00%	3.2008	3.2011	5 501	1 833	533
7	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	4.2008	3.2012	611	1 834	174
8	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 000 000	трим. EURIBOR + 7.00%	10.2008	8.2012	784	523	351
9	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	3 250 000	трим. EURIBOR + 7.00%	11.2009	11.2012	2 119	4 237	45
10	Банка Пиреос България АД	инвестиционен	EUR	1 200 000	трим. EURIBOR + 4.0%	10.2008	погасен	-	-	36
Общо:								20 812	17 960	2 421

На 14.08.2006 г. дружеството емитира облигационен заем с номинална стойност на облигациите 4 млн. евро, лихвени плащания на 6 месеца и дата на падежа за главнично плащане – 15.08.2011 г. Годишният лихвен процент е в размер на 6-месечния Euribor + 4%, но не по-малко от 6,75%. За периода 01.01.2009 – 31.12.2009 г. начислените разходи за лихви по облигационния заем са в размер на **561** хил. лв., като **196** хил. лв., неплатени към 31.12.2009 г., са посочени като други краткосрочни задължения, а **11** хил. лв (амортизация на разходите по емисията) – в увеличение на амортизираната стойност на заема. Амортизираната стойност на облигационния заем към 31.12.2009 г. е в размер на **7 805** хил. лв.

3.10. Към датата на годишния финансов отчет няма разграничени условни активи, неоповестяването на които би повлияло за върното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Като условни пасиви към 31.12.2009 г. следва да се оповестят обезпеченията по получените заеми:

- по кредитите от "Юробанк И Еф Джи България" АД и "EFG Private Bank Luxemburg S.A." – недвижими имоти с пазарна стойност **43 902** хил. лв.
- по кредитите от "Банка Пиреос България" АД – недвижими имоти с пазарна стойност **49 614** хил. лв. и бъдещи вземания.
- по облигационния заем – недвижими имоти с пазарна стойност **18 337** хил. лв.

3.11. В Отчета за доходите приходите са класифицирани по следния начин:

➤ **“Нетни приходи от продажби на продукция” – 22 331** хил. лв. - признатите приходи от продажба на апартаменти.

➤ **“Нетни приходи от продажби на стоки” - 394** хил. лв. - признатите приходи от продажба на обзавеждане към продадените апартаменти.

➤ **“Други приходи” – 6 559** хил. лв.:

– приходи от наем и експлоатация на инвестиционни имоти - **2 081** хил. лв.;

– приходи от учредяване право на строеж - **4 434** хил. лв.;

– приходи от отказани резервации - **44** хил. лв..

➤ **Приходи от последващи оценки на инвест. имоти – 630** хил. лв.

➤ **Приходи от лихви – 5** хил. лв.

3.12. В „Балансова стойност на продадени активи” (16 422 хил. лв.) са включени:

➤ Продадени апартаменти (продукция) – **11 957** хил. лв.

➤ Продадено обзавеждане (стоки) – **346** хил. лв.

➤ Учредено право на строеж – **4 119** хил. лв.

3.13. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2009 г. е печалба в размер на **1 633** хил. лв. Финансовият резултат за разпределение между акционерите се изчислява както следва:

1	Финансов резултат към 31.12.2009 г. (печалба)	1 633 490.78
2	Приходи от последващи оценки на недвижими имоти	629 953.12
3	Печалби от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти	10 689 226.16
4	Положителна разлика между продажната и историческата цена на недвижимия имот	10 689 226.16
5	Финансов резултат за разпределение (1 - 2 - 3 + 4)	1 003 537.66

Печалбата за 2008 г. е разпределена както следва:

- за покриване на загуба от 2005 г. – **24** хил. лв.

- за разпределение на дивидент – **7 257** хил. лв.

- неразпределена – **6 462** хил. лв.

3.14. По смисъла на МСС 33 „Доходи на акция” основният доход на акция се изчислява както следва:

1	Финансов резултат за 2009 г. (печалба)	1 633 490.78
2	Среднопретеглен брой обикновени акции	55 825 370
3	Основен доход на акция (1 : 2) (лв./бр.)	0.02926

Дата: 25.01.2010 г.

Съставил:

Ръководител:

/ Камен Каменов /

/ Маню Моравенов /