

**„СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ**

**„STATUS IMOTI“ REIT**

## **ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 Г.**

**ГР.СОФИЯ**

## 1. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

В хиляди лева

	Бележки	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
<b>Приходи от Дейността</b>			
<b>Разходи за Дейността</b>		<b>94</b>	<b>41</b>
разходи за външни услуги	4	67	26
разходи за възнаграждения	5	23	12
разходи за осигуровки		4	3
<b>Резултат от оперативната дейност</b>		<b>(94)</b>	<b>(41)</b>
<b>Финансови разходи</b>	6	<b>(1)</b>	<b>(1)</b>
<b>Финансови приходи/разходи</b>	7	<b>27</b>	<b>20</b>
<b>Финансов резултат за периода</b>		<b>(68)</b>	<b>(22)</b>

## 2. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

В хиляди лева

	Бел.	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
<b>АКТИВИ</b>			
Текущи активи		39	-
търговски и други вземания	8	39	-
Краткотрайни активи		523	630
парични средства и парични еквиваленти	9	523	630
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>562</b>	<b>630</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
Собствен капитал		562	630
основен капитал	10	650	650
резерви		2	2
финансови резултати	11	(90)	(22)
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>562</b>	<b>630</b>

### **3. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)**

В хиляди лева

	Към 31.12.2008	Към 31.12.2007
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ</b>		
<b>Парични потоци от ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
плащания на доставчици	(100)	(26)
плащания към персонал и осигурителни институции	(30)	(13)
платени/възстановени данъци	-	(1)
получени лихви	27	20
други постъпления/плащания от оперативната дейност	(4)	(2)
<b>Нетен паричен поток от Оперативна дейност</b>	<b>(107)</b>	<b>(22)</b>
<b>Парични потоци от ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
постъпления от емитиране на ценни книжа	-	152
<b>Нетен паричен поток от Финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>152</b>
<b>Парични средства в началото на периода</b>	<b>630</b>	<b>500</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства</b>	<b>(107)</b>	<b>130</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>523</b>	<b>630</b>

В хиляди лева

**4. ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	/хил.лв/ Общо капитал
САЛДО към 01.01.2007г	500	0	0	500
Увеличение	150	2	-	152
Намаление	-	-	(22)	-
Резултат за периода	-	-	(22)	(22)
САЛДО към 31.12.2007г	650	2	(22)	630
	Основен капитал	Премии от емисии	Финансов резултат	Общо капитал
САЛДО към 01.01.2008г	650	2	(22)	630
Резултат за периода	-	-	(68)	(68)
САЛДО към 31.12.2009г	650	2	(90)	562

## ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

### 1. Обща информация

„СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено с решение № 1/ ф.д. № 4994/2006 г. на Софийски градски съд.

Седалище и адрес на управление: гр.София, ул.„Георги Бенковски“ № 6, ет.1

Единен идентификационен код: 175085923

Банка Депозитар на Дружеството е „ОББ“ АД.

Обслужващо дружество е „Статус имоти мениджмънт“ ООД.

**Статус Имоти“ АДСИЦ** представлява лицензирано от Комисия за финансов надзор ( решение 1130 –ДСИЦ от 22 ноември 2006 година ) акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Съгласно Закон за публично предлагане на ценни книжа, дружеството има право да инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти.

Дружеството има едностепенна система на управление от Съвет на директорите в тричленен състав. Органите за управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Акциите на дружеството се търгуват на пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса, борсов код - 6ST.

Капиталът на дружеството е разпределен в безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели.

Самостоятелният (неконсолидиран) финансов отчет на „СТАТУС ИМОТИ“ АДСИЦ („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2008 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 09.03.2009 г.

### 2.1 База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В определени случаи, съгласно приложимите МСФО, при последващото оценяване на някои активи и/или пасиви е приложена тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

#### **Стандарти, промени и разяснения влезли в сила през 2008:**

Следващите стандарти, промени и разяснения на съществуващите стандарти са публикувани и са задължителни за счетоводния период на дружеството започващ на или след 1 януари 2008, но не касаят дейността на дружеството:

МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестявания“ и допълнителната поправка на МСС 1 „Представяне на финансови отчети – оповестявания, свързани с капитала“, изисква нови оповестявания свързани с финансовите инструменти и няма влияние върху класификацията и оценката на финансовите

инструменти на Дружеството или на оповестяванията, свързани с данъчното облагане и търговските и други задължения.

КРМСФО 11, МСФО 2 – „Сделки със собствени акции и акции на групата“. Това разяснение изисква договореностите, при които на служителите се дават права върху капиталови инструменти на предприятието, да бъдат отчитани счетоводно като схеми, уреждани със собствен капитал, дори ако предприятието купува инструменти от друго лице или ако акционерите предоставят необходимите капиталови инструменти. Това разяснение няма отражение върху финансовия отчет на дружеството.

КРМСФО 14 МСС 19 – „Лимит на активи на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и взаимодействие между тях“ (в сила от 01 януари 2008). КРМСФО 14 предоставя насоки за определянето на лимита на излишъка по план с дефинирани доходи, който може да се признае като актив съгласно МСС 19 Доходи на наети лица. КРМСФО 14 МСС 19 няма отражение върху финансовия отчет на дружеството.

КРМСФО 12 „Споразумения за концесионни услуги“ (в сила от 01 Януари 2008) Това разяснение е приложимо за оператори, представящи концесионни услуги и то обяснява как да се отчитат счетоводно поетите задължения и получените права по споразумения за концесионни услуги. КРМСФО 12 няма връзка с дейността на дружеството.

КРМСФО 13 „Програми за лоялност на клиентите“ (в сила от 1 юли 2008) Това разяснение изисква кредитите, предоставяни като награда за лоялност на клиентите, да се отчитат като отделен компонент на сделката по продажба, в резултат на която възникват. Част от справедливата стойност на полученото възнаграждение се разпределя към кредитите, представени като награда за лоялност на клиентите и се разсрочва. Отсрочената част се признава като приход за периода на тяхното използване. КРМСФО 13 няма връзка с дейността на дружеството.

КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност“ (в сила от 1 октомври 2008). Разяснението следва да се прилага в бъдещи периоди. КРМСФО 16 предоставя насоки за счетоводно отчитане на хедж на нетна инвестиция. Като такова то предоставя насоки относно идентифицирането на валутните рискове, които отговарят на изискванията за счетоводно отчитане на хеджинг при хедж на нетна инвестиция, когато в рамките на групата хеджинговите инструменти могат да бъдат държани в хедж на нетна инвестиция и по какъв начин предприятието трябва да определи сумата на положителните и отрицателни курсови разлики, свързани както с нетната инвестиция, така и с хеджиращия инструмент, за да се редуцират при освобождаването на нетната инвестиция. КРМСФО 16 няма връзка с дейността на дружеството

**Стандарти, промени и разяснения на съществуващи стандарти, които са издадени, но все още не са влезли в сила или не са приложени с по-ранна дата от Дружеството:**

Следващите стандарти, промени и разяснения на съществуващите стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводния период на дружеството започващ на или след 1 януари 2009, или за по-късни периоди но не са приложени с по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 3 Бизнес комбинация

МСФО 5 Нетекущи (дълготрайни) активи, държани за продажба и преустановени дейности

МСФО 8 Оперативни сегменти

Промени на МСФО 1 и МСС 27 „Цена на придобиване на инвестициите в дъщерни, съвместно контролирани или асоциирани предприятия“.

Промени на МСС 32 и МСС 1 „Финансови инструменти, подлежащи на път опции и задължения, възникващи при ликвидация“

Промени на МСФО 2 „ Неотменяеми условия и прекратяване“

МСС 1 Представяне на финансовите отчети

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения

МСС 19 Доходи на наети лица

МСС 20 Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ

МСС 23 Разходи по заеми

МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети

МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия

МСС 31 Дялове в съвместни предприятия

МСС 29 Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики

МСС 36 Обезценка на активи  
МСС 38 Нематериални активи  
МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване  
МСС 40 Инвестиционни имоти  
МСС 41 Земеделие  
Промени на МСФО 7, МСС 8, МСС 10, МСС 18, МСС 20, МСС 34, МСС 40 и МСС 41  
КРМСФО 15 Договори за строителство на недвижими имоти  
КРМСФО 17 Разпределение на непарични активи на собствениците

Дружеството не притежава контрол върху други предприятия и този финансов отчет е индивидуалният отчет на „Статус Имоти“ АДСИЦ.

## **2.2. Приблизителни оценки и предположения**

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

## **3. Съществени счетоводни политики**

### **Признаване на приходите и разходите**

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването на причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични еквиваленти или парични средства.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането ѝ.

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансовата стойност на финансовия актив).

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и се включват в отчета за доходите.

### **Ефекти от промяна на валутните курсове**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

### **Заеми и вземания**

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява



заемите и вземанията, държани до падеж по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

#### **Обезценка на активи**

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за приходите и разходите.

Към всяка отчетна дата Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

#### **Оценка на краткосрочните задължения**

Краткосрочните задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

#### **Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

Отчета за паричния поток е съставен по прекия метод.

#### **Данъци**

Съгласно чл. 175 от ЗКПО „Статус Имоти“ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък.

#### **4. Разходи за външни услуги**

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Разходи на външни услуги	<u>67</u>	<u>26</u>
	<u><b>67</b></u>	<u><b>26</b></u>

#### 5. Разходи за заплати и осигуровки

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Разходи за заплати	23	12
Разходи за осигуровки	4	3
	<b><u>27</u></b>	<b><u>15</u></b>

#### 6. Финансови разходи

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Други (банкови такси и комисионни)	1	1
	<b><u>1</u></b>	<b><u>1</u></b>

#### 7. Финансови приходи

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Приходи от лихви по банкови сметки	27	20
	<b><u>27</u></b>	<b><u>20</u></b>

#### 8. Търговски и други вземания

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Вземания по предоставени аванси	39	-
	<b><u>39</u></b>	<b><u>-</u></b>

Вземанията са свързани с придобиване на недвижим имот.

#### 9. Парични средства

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Парични средства в банкови сметки	305	630
Краткосрочни депозити	218	-
	<b><u>523</u></b>	<b><u>630</u></b>

На 07.12.2006 г. Дружеството е сключило договор за управление на парични средства при „кеш мениджмънт“ условия, съгласно който свободните парични ресурси по разплащателните сметки се олихвяват ежедневно с лихвен процент на базата на SOFIBOR O/N минус надбавка от 0,3 – 0,6 пункта в зависимост от разполагаемия остатък за суми в лева.

На 01.10.2008 г. „Статус Имоти“ АДСИЦ е сключило договор за срочен депозит по договаряне, съгласно който депозитаната сума се олихвява веднъж на 14 дни с едногодишен лихвен процент в размер на 7,5%.

## 10. Акционерен капитал

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка, по съдебна регистрация.	<u>650</u>	<u>650</u>
	<b><u>650</u></b>	<b><u>650</u></b>

Към 31.12.2008 г., акционерите притежаващи поне 5% от акциите на компанията са както следва:

### Акционерна структура към 31.12.2008 г.

„България Инвестмънт Груп“ ЕООД	64,99%
Орлин Чавдаров Япраков	5,08%
Янтра Ал. Александрова	15%
Коста Любенов Иванов	10%

## 11. Финансови резултати

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
<b>В началото на периода</b>	<b>(22)</b>	-
Резултат за периода	(68)	(22)
Разпределение на резултата	-	-
<b>В края на периода</b>	<b>(90)</b>	<b>(22)</b>

## 12. Резерви при емитиране на акции

	<u>31.12.2008</u>	<u>31.12.2007</u>
Резерви при емитиране на акции	<u>2</u>	<u>2</u>
	<b><u>2</u></b>	<b><u>2</u></b>

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

## 13. Одиторски възнаграждения

Разходите за одит през 2008 година са в размер на 2 хил. лв.

## 14. Обезценка на активи

Към всяка балансова дата ръководството на Дружеството извършва преглед и преценява за възникнали условия за обезценка на активите, включително и на финансовите инструменти. Преценката на ръководството е, че няма индикации за обезценка на активите. Няма суми, включени в отчета за приходите и разходите, дължащи се на възстановени загуби от обезценка.

### 15. Взаимоотношения с Обслужващото дружество

Към Обслужващото дружество „Статус Имоти Мениджмънт“ ООД се извършват плащания по силата на сключени договори:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Възнаграждение по договор за обслужване на дейността на „Статус Имоти Мениджмънт“ ООД	38	9
	<b><u>38</u></b>	<b><u>9</u></b>

### 16. Доход на акция

#### Нетна печалба/загуба на акция (в лева)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Брой акции към края на периода	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	618 750
Нетна печалба/загуба от дейността, в лева	(68 хил.)	(22 хил.)
Нетна печалба/загуба за периода на акция, в лева	(0,10)	(0,04)

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегления брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение емитирани или изкупени обратно през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средно-времевия фактор.

### 17. Сделки със свързани лица

#### Възнаграждение на управленския персонал

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	23	12
- разходи за социални осигуровки	4	3
	<b><u>27</u></b>	<b><u>15</u></b>

Дружеството се контролира от България инвестмънт груп ООД

### 18. Условни задължения

На 20.08.2009 година е подписан предварителен договор с физически лица за учредяване на право на строеж срещу заплащане на обезщетение-задължение за построяване. Учредителите се обезщетяват с 30% от общата застроена площ на сградата, която ще бъде построена и със сумата от 20 хил. Евро. Сключването на окончателния договор ще се извърши по нотариален ред, в 10 дневен срок след приемане на инвестиционния проект от ДА или на дата, която страните взаимно ще договорят. Към датата на баланса не е сключен окончателен нотариален договор.

#### **19. Събития след датата на баланса**

Няма значими събития, настъпили след датата на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2008 г. или да изискват допълнителни оповестявания.

*20.01.2009 г.*