

Годишен Финансов отчет

Глобекс Истейт Фонд АДСИЦ

31 декември 2011 г.

---

## Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Отчет за финансовото състояние	17
Отчет за всеобхватния доход	19
Отчет за промените в собствения капитал	20
Отчет за паричните потоци	21
Пояснения към финансовия отчет	22
Доклад на независимия одитор	40

---

## Годишен доклад за дейността

съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, чл.100Н, ал. 7 от ЗППЦК и приложение № 10 към чл. 32 ал.1 т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

### 1. Обща информация

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ (Дружеството) 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 предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 06.03.2007 г., и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/26.03.2007 г. На Софийски градски съд по ф.д. № 4269 от 26.03.2007 г.; вписано в Регистъра на търговските дружества под № 116745, том 1601, стр. 182.

Дружеството е регистрирано в гр. София. Адресът за кореспонденция на Дружеството е гр.София, ул. „Граф Игнатиев“ № 13 А.

Дружеството е с капитал 650 000 лева, разпределени в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев всяка една.

Членове на Съвета на директорите на Дружеството към 31 декември 2011 г. са:

- *Коста Калинов Кънчев* – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор, с мандат от 5 години, считано от 25.09.2009 г.;
- *Мария Димова Сивкова* – Заместник-председател на Съвета на директорите, с мандат от 4 години, считано от 05.08.2008 г.;
- *Стефан Георгиев Тодоров* – независим член на Съвета на директорите, с мандат от 3 години, считано от 05.08.2008 г.

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ се представява от Председателя на Съвета на директорите и Изпълнителен директор Коста Кънчев.

През разглеждания период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

---

## 2. База за изготвяне

Отчетната валута на Дружеството е българския лев. Финансовите отчети са представени в хиляди лева. Спазени са основните счетоводни принципи:

- текущо начисляване – приходите и разходите по сделките и събитията са отразени счетоводно в момента на тяхното възникване, независимо от момента на получаване или плащане на паричните средства или техните еквиваленти;
- действащо предприятие;
- предпазливост – задължително оценяване и отчитане на предполагаеми рискове и очаквани загуби;
- съпоставимост между приходите и разходите – признаване на разходите, извършени във връзка с отделна сделка или събитие във финансовия резултат за периода, през който предприятието отчита ефекта от тях. Признаването на приходите се отразява за периода, през който са отчетени разходите за тяхното получаване;
- предимство на съдържанието пред формата – сделките и събитията са отразени в съответствие с тяхното икономическо съдържание, същност и финансова реалност независимо от съответната им правна форма.

## 3. Дейност на дружеството през 2011 г.

### 3.1. Проекти

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ притежава право на собственост върху следния недвижим имот: поземлен имот с идентификатор 67 800.8.87 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемдесет и седем) с площ по кадастрална карта 4 677 (четири хиляди шестстотин седемдесет и седем) кв. м., находящ се в землището на гр. Созопол, община Созопол, област Бургас, по кадастрална карта, одобрена със заповед No.ПД-18-60/04.10.2007 на Изпълнителния директор на АГКК, местност „Буджака“, с трайно предназначение – урбанизирана, начин на трайно ползване – за вилна сграда, стар идентификатор п.LII (петдесет и втори) No.8087 (осем хиляди осемдесет и седем) при съседни по кадастрална карта: имоти с кадастрални идентификатори: 67 800.8.84 ([шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемдесет и четири); 67 800.8.144 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка сто четиридесет и четири); 67 800.8.85 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка сто четиридесет и пет); 67 800.8.862 (шестдесет и седем хиляди и осемстотин точка осем точка осемстотин шестдесет и две).

Имотът е придобит с нотариален акт № 77 том I, рег. № 986, дело № 68 от 20.02.2008 г.

През разглеждания период не са предприемани действия към подобряване на гореописания имот.

През разглеждания период не са предприемани други инвестиционни проекти.

---

### 3.2. Общо събрание на акционерите

Редовното годишно общо събрание на акционерите се проведе при условията на отложено общо събрание на 25.07.2011 г.

На събранието беше представен 47.99 % от капитала или 311 935 броя акции.

Общото събрание прие следните решения:

1. Общото събрание не прие отчета на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2010 г.
  2. Общото събрание не прие заверения годишен финансов отчет на Дружеството за 2010 г.
  3. Общото събрание не прие доклада на регистрирания одитор относно проверката на годишния финансов отчет на Дружеството за 2010 г.
  4. Общото събрание не прие доклада на Одитния комитет за 2010 г.
  5. Общото събрание не прие предложението на съвета на директорите да не се разпределя печалба за 2010 г.
  6. Общото събрание избра г-н Николай Михайлов Полинчев, дипломиран експерт-счетоводител, диплома № 0684, който да извърши одит и да завери годишния финансов отчет Дружеството за 2011 г.
  7. Общото събрание освободи от отговорност г-жа Мария Димова Сивкова и г-н Стефан Георгиев Тодоров за дейността им като членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2010 г. Общото събрание не освободи от отговорност г-н Коста Калинов Кънчев за дейността му като член на Съвета на директорите през 2010 г.
  8. Общото събрание не прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2010 г.
  9. Общото събрание не освободи г-н Стефан Георгиев Тодоров от длъжността член на съвета на директорите.
  10. Общото събрание не избра г-н Радослав Милев Кацаров за член на съвета на директорите, респективно не му определи възнаграждение.
-

11. Общото събрание не промени адреса на управление и не направи промяна на устава.

12. Общото събрание не избра г-н Радослав Милев Кацаров за председател на одитния комитет.

### **3.3. Увеличаване на капитала на „Глобек Истейт Фонд“ АДСИЦ**

През 2011 г. Дружеството не е извършвало увеличение на капитала си.

### **3.4. Договори за банкови кредити**

Дружеството няма сключени договори за заеми (отпуснати кредити) от банки.

## **4. Ликвидност. Капиталови ресурси**

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – пречките, с които може да се сблъска при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и сроковете по прехвърлянето им.

Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружеството осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвидността на Дружеството може да бъде негативно повлияна от отрицателните тенденции в пазара на недвижими имоти в страната и чужбина.

## **5. Анализ на финансовото състояние на „Глобек Истейт Фонд“ АДСИЦ**

Общата стойност на активите на Дружеството към 31.12.2011 г. е 366 хил. лева. Паричните средства са в размер на 1 хил. лева., в т.ч. по безсрочни депозити 1 хил. лева. Дълготрайните материални активи са на стойност 359 хил. лева, дълготрайните нематериални активи – 6 хил. лева.

Капиталовите разходи на дружеството към момента на изготвяне на отчета са изцяло от набрания капитал. Тежката финансова криза, която силно засегна българския пазар на недвижими имоти, оказва негативно влияние върху дейността на дружеството. Очакванията са тази тенденция да се промени през 2012 г., като дружеството ще съсредоточи усилията си към справяне със ситуацията.

## **6. Акционерен капитал**

Акционерният капитал на „Глобек Истейт Фонд“ АДСИЦ към 31 декември 2011 г. е 650 000 лева, разпределени в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

---

Притежатели на акции в „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ са:	Разпределение на акциите в капитала в проценти:
1. ДФ Статус Нови Акции, ЕИК 0175071425	22.99%
2. Българска Енергетика, ЕИК 0831599399	20.00%
3. Глобекс Истейт АД, ЕИК 0175136556	5.00%
4. Изола Инвестмънт, ЕИК 0115503460	3.02%
5. Александър Асенов Панов, ЕГН 5312303786	0.07%
6. Стефан Петков Стефанов, ЕГН 8606044445	0.01%
7. Инвестиционна компания АД ЕИК 124612213	0.04%
8. Статус ауто АД ЕИК 200859341	12.62%
9. Българска бизнес компания 2000 ЕИК130235763	6.15%
10. СТАТУС ИНВЕСТ АД ЕИК 121705420	18.99%
11. ГД ИНВЕСТ ООД ЕИК 101773588	11.09%
12. Николай Стефанов Даскалов ЕГН 6509118267	0.02%
Общо	100.00%

#### 7. Нетни печалби и загуби за периода

Нетната загуба на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ за периода 01.01.2011 – 31.12.2011 е 13 хил. лева.

#### 8. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са рискове, типични за сектора, в който то действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна посока.* Основната част от активите на Дружеството е инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, търсенето и предлагането, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа;
- *„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си;*
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да окаже негативно влияние върху активите на Дружеството.*

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на финансова и икономическа криза.* Международната финансова и икономическа криза има и ще има значително

- влияние върху бизнессредата в страната и се отразява отрицателно върху дейността на всички икономически субекти. Секторът недвижими имоти е засегнат в голяма степен, което може да доведе до обезценка на активи и загуби;
- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството;
  - *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството;
  - *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство;
  - *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
  - *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., Дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

#### 9. Прогнози за развитието на Дружеството

Според прогнозите на мениджмънта не се очаква ръст в развитието на Дружеството.

#### 10. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития след датата на годишното счетоводно приключване.

#### 11. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 ЗППЦК.

Дружеството спазва международно признатите стандарти за добро корпоративно управление чрез прилагане на приетата Програма за добро корпоративно управление.

##### **11.1. Изпълнение на Програмата в частта ѝ за осъществяване на компетентно и лоялно корпоративно управление от страна на Съвета на директорите.**

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима души. Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2011 г. са били изцяло в съответствие с Програмата за добро корпоративно управление. Съветът на директорите управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на Дружеството и интересите на акционерите.

Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на Дружеството и неговите акционери. Съветът на



директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересувани от управлението, преди всичко акционерите на Дружеството и инвеститорите. Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Офисът на Дружеството е отворен за акционерите и за техните въпроси през всеки работен ден от седмицата. Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството за неговата дейност.

#### 11.2. Изпълнение на Кодекса в частта му Заинтересовани лица

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в това число клиенти, служители, кредитори и др. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност, въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

В своята политика спрямо заинтересованите лица корпоративното ръководство се съобразява със законовите изисквания и ограничения. Добрата практика на корпоративно управление изисква съобразяване със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Съветът на директорите счита, че приемането на Програмата за добро корпоративно управление и придържането към принципите и добрите практики, въведени, заложи в нея, е стъпка за постигането на по-добра корпоративна дисциплина, отговорност и контрол във връзка с дейността на Дружеството, и не на последно място доверие сред неговите клиенти и бъдещи инвеститори. Дружеството и занапред ще продължи да спазва принципите на добро корпоративно управление и ще усъвършенства методите за тяхното реализиране.

#### 12. Клонове на "Глобекс Истейт Фонд" АДСИЦ

Към момента, Дружеството няма регистрирани клонове

#### 13. Важни изследвания и разработки

Поради характера на извършваната дейност Дружеството не провежда изследвания и не извършва разработки.

#### 14. Предвиждано развитие

През 2012 година "Глобекс Истейт Фонд" АДСИЦ ще се съобразява със световната икономическа обстановка и тази в страната и ще работи главно в насока оптимизиране на дейността си.

Дружеството ще следи за редуциране на всички ненужни разходи.

---

**15. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон**

**Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите**

През 2011 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение.

Членовете на съвета на директорите през 2011 година не са придобивали и прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на емитента не притежават акции от капитала на Дружеството. Не са налице прехвърляния на акции, извършени през годината от членовете на съвета на директорите.

Членовете на СД не са получавали непарични възнаграждения, други награди и/или ползи от Дружеството, извън получените от тях възнаграждения.

Дружеството не е предоставяло на членовете на Съвета на директорите опции върху свои ценни книжа.

Не са налице договорености за участие на служителите в капитала на емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на емитента.

Членовете на Съвета на директорите на "Глобек Истейт Фонд" АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Коста Кънчев	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Член на съвета на директорите на "Глобек Истейт" АД, ЕИК 175136556, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Граф Игнатиев" 13 А, ет. 3.</li><li>❖ Член на съвета на директорите на "Глобек Финанс" АД, ЕИК 175330437 със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Граф Игнатиев" 13 А, ет. 3.</li><li>❖ Управител на "Капиталекс Интернешънъл" ООД, ЕИК 131457717, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Милин Камък" 12, вх. "Б", ет. 1.</li><li>❖ Притежава 50 % от капитала на "Капиталекс Интернешънъл" ООД, ЕИК 131457717, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Милин Камък" 12, вх. "Б", ет. 1.</li></ul>
--------------	---

Мария Сивкова	❖ Изпълнителен директор на "Статус Капитал" АД, ЕИК 175040675, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Цариградско шосе No.9
Стефан Тодоров	❖ Управител и ликвидатор на "Синтекси" ООД – в ликвидация, ЕИК 131383284, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Борово, ул. "Подуево", 11, вх. "В", ет. 8, ап. 36. ❖ Притежава 50 % от капитала на "Синтекси" ООД – в ликвидация, ЕИК 131383284, със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. Борово, ул. "Подуево", 11, вх. "В", ет. 8, ап. 36. ❖ Притежава 17 % от капитала на "Принтком" ООД, ЕИК 831516898, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. "Христо Смирненски" No.23; ❖ Притежава 50 % от капитала на "Транском" ООД, ЕИК 113594130, със седалище и адрес на управление в гр. Перник, ул. "Владайско въстание" No.40.

Членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават права, различни от правото на всеки акционер да придобиват акции и облигации на дружеството.

Никой от членовете на съвета на директорите или свързани с тях лица не е сключвал договори с Дружеството, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, сключени през годината.

Няма ограничение на членовете на Съвета на директорите да придобият акции и облигации на дружеството.

#### 16. Допълнителна информация по Приложение № 10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба № 2

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

Като дружество със специална инвестиционна цел, което притежава лиценз за извършване на дейности, свързани със секюритизация на недвижими имоти, приходите от дейността на "Глобекс Истейт Фонд" АД СИЦ се формират изцяло от продажбата на недвижими имоти.

Няма промени в дейността, които да са настъпили през отчетния период.

16.2. 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.

През отчетната 2011 година Дружеството не е реализирало приходи.

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

Дружеството не е сключвало големи сделки.

16.4. 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.

Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна.

16.5. 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 събития.

16.6. 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 сделки.

16.7. 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.

Дружеството няма дялови участия и не е инвестирало в ценни книжа.

16.8. 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.

16.9. 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.

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

През отчетния период Дружеството не е емитирало нова емисия ценни книжа.

16.11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Голяма част от административните разходи на "Глобекс Истейт Фонд" АДСИЦ са постоянни и не зависят от обема на секюритизираните активи, поради което Дружеството реализира загуба към 31.12.2011 г.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

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

Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

---

Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в друга чуждестранна валута.

Финансовите отчети на „Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ са изготвени и изцяло съобразени с българското законодателство и международните счетоводни стандарти. Отчетите се заверяват от независим одитор, който потвърждава съобразността им с нормативните изисквания на действащото към момента законодателство.

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

Няма промени в управителните и надзорните органи през 2011 г.

**16.14. 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.**

Никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не притежава негови акции. Емитентът не е предоставял опции върху своите акции.

**16.15. 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.**

През 2011 година на Дружеството няма известни договорености, в резултат на които могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери и бъдещи акционери.

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

През декември 2011 г. г-н Павел Хаджийски бе освободен от длъжността Директор за връзки с инвеститорите. Към момента Дружеството продължава да търси лице, притежаващо необходимата квалификация и професионален опит и отговарящо на изискванията съгласно ЗПГЦК.

---

**16.17. Промени в цената на акциите на Дружеството.**

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ – София. От листването на емисията акции за търговия цената им не се е изменяла.

**16.18. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства**

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, дружеството не е страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, в които задълженията или вземанията да са в размер на 10 на сто от собствения капитал.

**16.19. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на емитента**

През 2011 година няма настъпили промени в основните принципи на управление на "Глобекс Истейт Фонд" АДСИЦ.

**16.20. Анализ и разяснение на информацията по приложение 11 от Наредба 2**

Информацията по Приложение №11 от Наредбата е посочена изчерпателно, като конкретните текстове от Устава на Дружеството, отнасящи се до съответното обстоятелство, са цитирани изцяло за по-голяма яснота.

**16.21. 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**

През отчетната година Дружеството срещна известна трудност при обслужване на задълженията си. Мерките, които емитентът предстои да предприеме са свързани главно в реализация на достатъчно приходи, които да покрият постоянните разходи на Дружеството.

**16.22. 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**

След анализ на възможността за реализиране на инвестиционните намерения на "Глобекс Истейт Фонд" АДСИЦ и оценка на пазара, както в страната, така и в чужбина, Съветът на директорите

---

отчита, че на този етап е доста трудно да бъде ефективно осъществявана инвестиционната политика на Дружеството. Очакванията на Съвета на директорите са да има стабилизирене на пазара, което ще окаже съществено влияние върху дейността на Дружеството в положителна насока.

През отчетния период Дружеството не е ползвало краткосрочни и дългосрочни заеми и няма ангажменти за извършване на капиталови разходи.

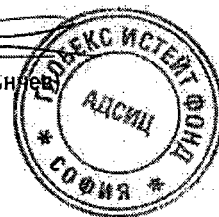
#### 16.23. Друга информация

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената в този документ информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството. Към датата на изготвяне на настоящия документ на управителните органи на Дружеството не е известна друга информация от съществено значение, която да бъде предоставена на неговите акционери.

София, 2012 г.

Изпълнителен директор:

(Коста Кънчев)

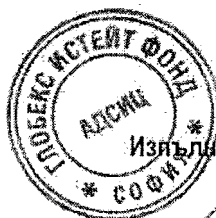





## Отчет за финансовото състояние


Активи	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	359	359
Нематериални активи	6	6	6
<b>Нетекущи активи</b>		<u>365</u>	<u>365</u>
<b>Текущи активи</b>			
Данъчни вземания	7	-	1
Пари и парични еквиваленти	8	1	11
<b>Текущи активи</b>		<u>1</u>	<u>12</u>
<b>Общо активи</b>		<u>366</u>	<u>377</u>

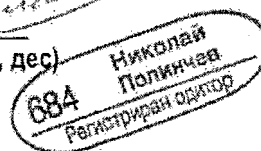
Изготвил:   
(Катя Попова)



Изпълнителен директор:   
(Коста Кънчев)

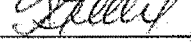
Дата: 28.07.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:   
(Николай Полинчев, дес)




## Отчет за финансовото състояние (продължение)


Собствен капитал и пасиви	Пояснения	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	9.1	650	650
Премиен резерв (Натрупана загуба)	9.2	2 (318)	2 (305)
<b>Общо собствен капитал</b>		<u>334</u>	<u>347</u>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Получени аванси	10	27	27
<b>Нетекущи пасиви</b>		<u>27</u>	<u>27</u>
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски задължения	11	5	2
Задължения към персонала и осигурителни институции	12.2	-	1
<b>Текущи пасиви</b>		<u>5</u>	<u>3</u>
<b>Общо пасиви</b>		<u>32</u>	<u>30</u>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<u>366</u>	<u>377</u>

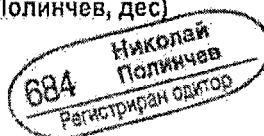
Изготвил:   
(Катя Попова)



Изпълнителен директор:   
(Коста Кънчев)

Дата: 28.07.2012 г.

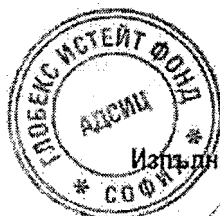
Заверил съгласно одиторски доклад:   
(Николай Полинчев, дес)




## Отчет за всеобхватния доход (представен в един отчет)

	Пояснения	2011	2010
		'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали		-	-
Разходи за външни услуги	13	(9)	(20)
Разходи за персонала	12.1	(4)	(13)
<b>(Загуба) от оперативна дейност</b>		<b>(13)</b>	<b>(33)</b>
<b>(Загуба) за периода преди данъци</b>		<b>(13)</b>	<b>(33)</b>
Разходи за данъци		-	-
<b>(Загуба) за периода</b>		<b>(13)</b>	<b>(33)</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>(13)</b>	<b>(33)</b>
<b>(Загуба) на акция</b>	14	<b>(0.02) лв.</b>	<b>(0.05) лв.</b>


Изготвил:   
(Катя Попова)

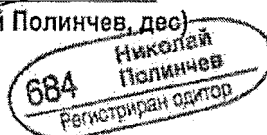


Изпълнителен директор:   
(Коста Кънчев)

Дата: 28.07.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

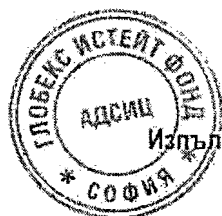
  
(Николай Полинчев, дес)




## Отчет за промените в собствения капитал

	Акционерен капитал '000 лв.	Премиен резерв '000 лв.	(Натрупана загуба) '000 лв.	Общо капитал '000 лв.
Салдо към 1 януари 2010 г.	650	2	(272)	380
Загуба за периода	-	-	(33)	(33)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(33)	(33)
Салдо към 31 декември 2010 г.	650	2	(305)	347
Салдо към 1 януари 2011 г.	650	2	(305)	347
Загуба за периода	-	-	(13)	(13)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(13)	(13)
Салдо към 31 декември 2011 г.	650	2	(318)	334

Изготвил:   
(Катя Попова)



Изпълнителен директор:

  
(Коста Кънчев)

Дата: 28.07.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

  
(Николай Полинчев, дес.)




## Отчет за паричните потоци


Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Плащания към доставчици	(6)	(21)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(5)	(12)
Постъпления/(плащания) за данъци, нетно	1	6
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(10)</b>	<b>(27)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(1)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>-</b>	<b>(1)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(10)</b>	<b>(28)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	11	39
Пари и парични еквиваленти в края на годината	1	11

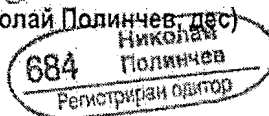
Изготвил:   
(Катя Попова)



\* Изпълнителен директор:   
(Коста Кънчев)

Дата: 28.07.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:   
(Николай Полинчев, дас)



## Пояснения към Годишния финансов отчет

### 1. Обща информация

„Глобекс Истейт Фонд“ АДСИЦ (Дружеството) има за основна дейност инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секоритизация 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 регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел в Търговския регистър на Агенцията по вписванията. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София 1000, р-н Средец, ул. Граф Игнатиев 13а

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове:

- Коста Калинов Кънчев – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Мария Димова Сивкова – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Стефан Георгиев Тодоров – независим член на Съвета на директорите.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса – София.

### 2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

#### 2.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2011 г., е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата и предходните години Дружеството отчита загуби (загубата за текущата годината е в размер на 13 хил. лв., а натрупаната загуба е 318 хил. лв.) и паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 10 хил.лв. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез повишаване ефективността на дейността и финансова подкрепа от дружеството-майка в случай на необходимост.

### 3. Промени в счетоводната политика

#### 3.1 Общи положения

**Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Фонда**

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Фонда.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Фонда за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Фонда, е представена по-долу:

**МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС**

Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Фонда, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

**МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ до края на 2010 г. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Фонда следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това той не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

**МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използват като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

**МСС 12 „Данъци върху доходи“ – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС**

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизуеми активи“ и разяснението е отменено.

*Публикувани са и следните нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Фонда:*

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.

Изменението на МСФО 1 - Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – разрешава на предприятията, прилагащи за първи път МСФО, да не представят сравнителна информация при оповестяванията съгласно изменението на МСФО 7 „Финансови инструменти: Оповестяване“ от март 2009 г. в първата година на прилагане на МСФО.

**МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.**

Изменението отменя изискването за предприятия от публичния сектор да оповестяват в детайли всички трансакции с правителството и други предприятия от публичния сектор. Не се изисква оповестяване на трансакциите между предприятия от публичния сектор и правителството, както и всички други предприятия от публичния сектор. Вместо това е необходимо оповестяване на името на правителството, характера на връзката, вида и размера на всяка отделно значима сделка и качествено и количествено определяне на размера на общо значими сделки.

**МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 февруари 2010, приет от ЕС на 24 декември 2009 г.**

С изменението на МСС 32 се уточнява как се отчитат някои права, когато емитираните инструментите са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на емитента. Ако тези инструменти са емитирани пропорционално на съществуващите акционери на емитента, за фиксирана парична сума, те следва да бъдат класифицирани като собствен капитал, дори ако тяхната цена на упражняване е деноминирана във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

**КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране“ в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.**

Изменението на КРМСФО 14 изисква признаването на актив в размер на доброволно предплащане на пенсионни вноски за минимално финансиране по отношение на бъдещи услуги. Предплатените вноски водят до намаляване на размера на минималното финансиране в бъдещи периоди.



**КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал“ в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.**

КРМСФО 19 изяснява отчитането на финансови пасиви с предоговорени условия, които предвиждат погасяването на задълженията чрез издаване на инструменти на собствения капитал за кредитора. Според КРМСФО 19 инструментите на собствения капитал, издадени за погасяване на задължение, представляват платено възнаграждение и изисква признаването на резултата в печалбата или загубата. Това съответства на основния подход при отписването на задължения според МСС 39. Размерът на печалбата или загубата се определя като разлика между балансовата стойност на финансовия пасив и справедливата стойност на издадените инструменти на собствения капитал. В случай че справедливата стойност на инструментите на собствения капитал не може да се оцени надеждно, се използва справедливата стойност на съществуващото финансово задължение за оценяване на печалбата или загубата и на издадените инструменти на собствения капитал.

Изменения на различни стандарти и разяснения "Подобрения на МСФО (2010)" произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 6 Май 2010 (МСФО 1, МСФО 3, МСФО 7, МСС 1, МСС 27, МСС 34, КРМСФО 13) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировките, приети от ЕС на 18 февруари 2011 (измененията се приложими за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 юли 2010 и 1 януари 2011 в зависимост от съответния стандарт или разяснение).

#### 4. Счетоводна политика

##### 4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### 4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет.

##### 4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по

справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

#### 4.4. Приходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

#### 4.5. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви и разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### 4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

#### 4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи“.

#### 4.8. Нематериални активи

Нематериални активи включват придобити лицензи. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното им признаване, се признават в отчета за доходите за периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### 4.9. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| • Стопански инвентар | 6.66 години |
| • Компютри           | 2 години    |

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### 4.10. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други – на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### 4.11. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

##### 4.11.1. Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата

или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

#### 4.12. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, 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. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

#### 4.13. Материални запаси

Материалните запаси включват материали, незавършено производство и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на

материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода среднопретеглена стойност.

#### 4.14. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

#### 4.15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

#### 4.16. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### 4.17. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

#### 4.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18.1

##### 4.18.1. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

---

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### 4.18.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2011 г. ръководството определя полезния живот на активите, които представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

---

5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването може да бъде анализирана както следва:

	Земя '000 лв.	Разходи за придобиване на ДА '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2010 г.	334	24	4	-	362
Новопридобити активи	-	-	-	1	1
Салдо към 31 декември 2010 г.	334	24	4	1	363
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2010 г.	-	-	(4)	-	(4)
Амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2010 г.	-	-	(4)	-	(4)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2010 г.</b>	<b>334</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>359</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>					
Салдо към 1 януари 2011 г.	334	24	4	1	363
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011 г.	334	24	4	1	363
<b>Амортизация</b>					
Салдо към 1 януари 2011 г.	-	-	(4)	-	(4)
Амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2011 г.	-	-	(4)	-	(4)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2011 г.</b>	<b>334</b>	<b>24</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>359</b>



**6. Нематериални активи**

Към 31 декември 2011 г.

	Патенти и лицензи '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2011 г.	6	6
Салдо към 31 декември 2011 г.	6	6
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	6	6

Към 31 декември 2010 г.

	Патенти и лицензи '000 лв.	Общо '000 лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари 2010 г.	6	6
Салдо към 31 декември 2010 г.	6	6
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	6	6

**7. Данъчни вземания**

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
ДДС за възстановяване	-	1
	-	1

**8. Пари и парични еквиваленти**

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	1	11
	1	11

**9. Собствен капитал**

**9.1. Акционерен капитал**

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Брой акции	'000 лв.
Към 31 декември 2010 г.	650 000	650
Към 1 януари 2010 г.	650 000	650
Към 31 декември 2010 г.	650 000	650

	Брой акции	'000 лв.
Към 31 декември 2011 г.	650 000	650
Към 1 януари 2011 г.	650 000	650
Към 31 декември 2011 г.	650 000	650

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	2011	2011	2010	2010
	Брой акции	%	Брой акции	%
Инвестиционна компания АД	300	0,04	-	-
СТАТУС ИНВЕСТ АД	123 400	18,99	-	-
ГД ИНВЕСТ ООД	72 100	11,09	-	-
„Глобекс Истейт“ АД	32 500	5,00	350 000	53,85
ДФ „Статус Нови Акции“	149 450	22,99	149 450	22,99
„Българска Енергетика“ АД	130 000	20,00	130 000	20,00
„Изола Инвестмънт“ ЕООД	19 600	3,02	20 000	3,08
Българска бизнес компания 2000	40 000	6,15	-	-
Статус ауто АД	82 000	12,62	-	-
Николай Стефанов Даскалов	100	0,02	-	-
Александър Асенов Панов	500	0,07	500	0,07
Стефан Петков Стефанов	50	0,01	50	0,01
	<b>650 000</b>	<b>100,00</b>	<b>650 000</b>	<b>100,00</b>

## 9.2. Премияен резерв

Сумите, получени над номиналната стойност на издадените акции и намалени с регистрационните и други регулаторни такси, са признати като премияен резерв. Премияният резерв на Дружеството е формиран при емисията на 150 000 броя права за покупка на акции и възлиза на 1 500 лева. Емисията е осъществена през 2007 г. на Българска фондова борса – София.

## 10. Получени аванси

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Получени аванси от клиенти	27	27
	<b>27</b>	<b>27</b>

### 11. Търговски задължения

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Адвокатско дружество „Точева & Мандаджиева“	1	1
Полов и дъщери ЕООД	2	
КФН	2	1
	<u>5</u>	<u>2</u>

### 12. Персонал

#### 12.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Разходи за заплати	(3)	(11)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(2)
Разходи за персонала	<u>(4)</u>	<u>(13)</u>

#### 12.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала, включени в Отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Задължение за заплати	-	1
	<u>-</u>	<u>1</u>

### 13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Разходи за правно обслужване	(2)	(5)
Счетоводно обслужване	(3)	(5)
Съдебни и нотариални и такси	(2)	(2)
Независим финансов одит	(1)	(1)
Други	(1)	(7)
Разходи за персонала	<u>(9)</u>	<u>(20)</u>

#### 14. Загуба на акция

Основният доход/(загуба) на акция е изчислен като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и разделена на среднопретегления брой акции в обръщение за периода.

Съгласно МСС 33 основният доход/(загуба) на акция е изчислен като съотношение между нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции и среднопретегления брой акции в обръщение.

	2011	2010
(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(12 750)	(33 395)
Средно претеглен брой акции	650 000	650 000
Загуба на акция (в лв. за акция)	<u>(0.02)</u>	<u>(0.05)</u>

#### 15. Сделки със свързани лица

Свързаните лица включват собствениците на Дружеството и ключов управленски персонал.

##### 15.1. Сделки с ключов управленски персонал

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
- заплати	3	11
- социални осигуровки	1	2
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>4</u>	<u>13</u>

##### 15.2. Салда към края на периода

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Задължения към:		
- управленски персонал	-	1
Общо задължения към свързани лица	<u>-</u>	<u>1</u>

#### 16. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, кредитен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се

осъществява от Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

#### 17. Валутен риск

Валутен риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени във валутните курсове. По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на значителен валутен риск, тъй като българският лев е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

#### 18. Лихвен риск

Лихвен риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните лихвени проценти. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2011 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като няма задължения по заеми.

#### 19. Друг ценови риск

Друг ценови риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промени в пазарните цени (различни от тези, възникващи от лихвен риск или валутен риск), независимо от това дали тези промени са причинени от фактори, специфични за отделния финансов инструмент или неговия емитент, или от фактори, влияещи върху всички подобни финансови инструменти, търгувани на пазара.

#### 20. Кредитен риск

Кредитен риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата страна като не успее да изплати задължението.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични еквиваленти	1	11
<b>Балансова стойност</b>	<b>1</b>	<b>11</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

## 21. Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че Дружеството ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват с паричните средства на разположение, за да бъде установен излишък или недостиг. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2011 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2011 г.	Текущи	Нетекущи	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	5	27	-
Общо	5	27	-

Към 31 декември 2010 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2010 г.	Текущи	Нетекущи	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Търговски и други задължения	3	27	-
Общо	3	27	-

## 22. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Кредити и вземания:			
Пари и парични еквиваленти	8	1	11
		<u>1</u>	<u>11</u>
Финансови пасиви	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Нетекущи пасиви:			
Получени аванси	10	27	27
		<u>27</u>	<u>27</u>
Текущи пасиви:			
Краткосрочни задължения към свързани лица	18.3	5	1
Търговски и други задължения	12	5	2
		<u>5</u>	<u>3</u>

## 23. Събития, настъпили след отчетния период

Ръководството на Дружеството декларира, че за периода между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на финансовия отчет не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.