„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Междинен финансов отчет

01 януари 2008г. - 31 март 2008 г.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС”АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
01 януари - 31 март 2008 г.

Съдържание

		Страница
Баланс	**Актив**	**2**
Баланс	**Пасив**	**3**
Отчет за дохода		**4**
Отчет за паричните потоци (пряк метод)		**5**
Отчет за промените в собствения капитал		**6**
Пояснения към финансовия отчет		**7-23**

Баланс

	Пояснение	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Активи			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	4	34 947	
Нематериални активи	5	4	4
Земя, машини, оборудване и др.	6	5 755	
		40 706	**4**
Краткотрайни активи			
Активи, предназначени за продажба	7	5 273	
Търговски вземания	8	5	
Данъчни вземания	10	1 007	
Други вземания	9	26	1 908
Парични средства	11	866	642
Разходи за бъдещи периоди		3	
		7 180	**2 550**
Общо активи		**47 886**	**2 554**

Изготвил: Стоянка Тенева - счетоводител
Дата: 16.04.2008 год.

Изп.
Директор: Росица Илиева

Баланс

	Пояснение	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Капитал			
Основен капитал	12.1	650	650
Премийни резерви от емисия на акции	12.2	1 861	1 905
Финансов резултат от предходната година		(-91)	(7)
Финансов резултат от текущата година		989	(4)
Общо капитал		**3 409**	**2 544**
Пасиви			
Краткосрочни пасиви			
Задължения по получени банкови заеми	13	17 764	
Търговски задължения	14	26 491	5
Задължения към персонала	18.2	3	1
Други задължения	15	219	4
		44 477	**10**
Общо пасиви		**44 477**	**10**
Общо капитал и пасиви		**47 886**	**2 554**

Изготвил: Стоянка Тенева - счетоводител **Изп.**
Дата: 16.04.2008 год. **Директор: Росица Илиева**

Отчет за дохода

	Пояснение	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Приходи от наем		**1340**	**0**
Административни разходи	16	(189)	(4)
Резултат от оперативна дейност		**(189)**	**(4)**
Финансови приходи			
Финансови разходи	17	**(162)**	
Резултат от финансова дейност		**(162)**	
Резултат за периода преди данъци		**989**	**(4)**
Разходи за данъци, нетно		0	0
Нетна печалба/(загуба) за периода		**989**	**(4)**

Изготвил: Стоянка Тенева - счетоводител
Дата: 16.04.2008 год.

Изп.
Директор: Росица Илиева

Отчет за паричните потоци (пряк метод)

	Пояснение	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		**1 647**	
Плащания на доставчици		**(186)**	**(4)**
Плащания, свързани с възнаграждения		**(9)**	
Други приходи от оперативна дейност		**173**	
Други разходи от оперативна дейност		**(4)**	**(4)**
Паричен поток от оперативна дейност		**1621**	**(8)**
Платени лихви		(177)	
Приходи от лихви			
Постъпления от емитиране на акции			150
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(177)**	**150**
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти и земя		(1 539)	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(1 539)**	
Финансова дейност			
Приходи от заеми		656	
Нетен паричен поток от финансова дейност		**656**	
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		**561**	**142**
Парични средства в началото на периода		**305**	**500**
Парични средства в края на периода		**866**	**642**

Изготвил: Стоянка Тенева - счетоводител **Изп.**
Дата: 16.04.2008 год. **Директор: Росица Илиева**

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Пояснение	Основен капитал	Премиен резерв	Преоценъчен резерв	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 31 декември 2007 г.		**650**	**1 861**		**(91)**	**2420**
Разпределение на печалбата						
Преоценка на дълготрайни активи						
Други промени в капитала					**989**	**989**
Нетен резултат за периода						
Салдо към 31 март 2008 г.		**650**	**1 861**		**898**	**3409**

Изготвил: Стоянка Тенева - счетоводител **Изп.**
Дата: 16.04.2008 год. **Директор: Росица Илиева**

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „Сердика Пропъртис” АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на паричните 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 в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г за неограничен срок. Учредители са „**КОНТАКТ СОФИЯ” ООД**, представлявано от Весела Огнявонва Кюлева и **ЗПАД „ДЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ”**, представлявано от изпълнителните директори Недялко Димчев Чандъров и Валери Йорданов Алексиев.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружестовото е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска” №19.

Дружеството се представлява от Георги Стефанов Пулев и Росица Филимонова Илиева.

Дружеството има едностепенна система на управелние. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорит са:

- Георги Стефанов Пулев - Председател на СД;
- Росица Филимонова Илиева – Изп. Директор;
- Елена Великова Николова – Заместник председател на СД.

Членовете на СД не притежават акции на дружеството.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капитала на **„Сердика Пропъртис” АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновенни безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София” АД.

Върху дружеството упражнява контрол „Сердикон Пропъртис Лимитид", Никозия, Кипър, с притежаваните от него към 15.05.2007 г. 643 976 броя акций, представляващи 99,07% от гласовето в ОС на „Сердика Пропъртис „ АДСИЦ.

2 Основа за изготвяне на междинните финансови отчети

Междинните финансови отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети от (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), приети от Европейската комисия, в редакцията им към 01.01.2005 год. утвърдени за прилагане в Р.България с постановление №207/07.08.2006 год. на Министерски съвет и обнародвани в Държанен вестник.

3.2 Стандарти, прилагани от по- ранна дата

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания и съответната промяна в МСС 1 Представяне на финансови отчети са приети на по-ранна дата през 2006 г. МСФО 7 изисква нови оповестявания по отношение на финансовите инструменти. Този стандарт не влияе на класифицирането или оценката на финансовите инструменти на дружеството.

3.3 Стандарти, проемни и разяснения в сила от 2006 г., но които не са приложими за дружеството

Следните промени в стандарти и разяснения са задължителни за финансовите периоди, започващи на или след 1 януари 2006 г., но не касаят дейността на дружеството:

МСС 21, промяна по отношение на Нетни инвестиции в чуждестранни операции;
МСС 39, промяна по отношение на счетоводното третиране на хеджиращи инструменти с парични потоци на прогнозни вътрешногрупови транзакции;
МСС 39, промяна по отношение на справедливата стойност;
МСС 39 и МСФО 4 (промяна), промяна по отношение на договорите за финансови гаранции;
МСФО 1, промяна по отношение на първоначално прилагане на МСФО и МСФО 6 Проучване и оценка на минерални ресурси;
МСФО 6 Проучване и оценка на минерални ресурси;
КРМСФО 4, Определяне доколко споразумение съдържа лизинг;
КРМСФО 5, Права за лихви, възникващи от фондовете за демонтиране, възстановяване и рехабилитация на околната среда;
КРМСФО 6, Задължения, възникващи от участие на специфични пазари – изхабено електрическо и електронно оборудване.

3 Счетоводна политика

3.1 Общи положения

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

Междинният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените междинни финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

3.2 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

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

- значителните 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 могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за дохода в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденти, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

3.3 Получени заеми

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им. При първоначалното им признаване заемите се отразяват по справедлива стойност, нетно от разходите по сделката. Последващото оценяване на заемите се извършва по амортизируема стойност. Разликите между сумата на получените заеми, нетно от разходите по сделката, и стойността на изплащане се признават в Отчета за дохода за периода на заема, като се използва методът на ефективната лихва.

3.4 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за дохода за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за дохода в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи от 01.януари 2008г. е в размер на 700 лв.

3.5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването 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 въз основа на 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.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, 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.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството от 01. януари 2008 г. е в размер на 700 лв.

3.6 Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за дохода.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за дохода за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала (такива като преоценка на земя) се отразяват директно в капитала.

3.7 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

3.8 Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за дохода.

3.9 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват 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.

3.10 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

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

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за дохода на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент на лизинговата вноска.

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

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват офис сгради, които се намират в Република България и се държат единствено с инвестиционна цел. Те са придобити ноември 2007, декември 2007, януари, февруари и март 2008 г.

Инвестиционните имоти са представени във междинните финансови отчети на Дружеството като е използван Модела на себестойността.

Следните суми, свързани с инвестиционните имоти, са отразени в Отчета за доходите:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	**Първо тримесечие на 2007 '000 лв**
Приходи от наеми	**1 340**	
Топлоенергия	**7**	
Оценка на имоти	**87**	
Застраховки	**36**	

5. Нематериални дълготрайни активи

	Програмни продукти	Патенти лицензии	Общо
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Към 1 януари 2008г.		4	4
Отчетна стойност			
Натрупана амортизация и обезценка			
Балансова стойност		**4**	**4**
За 2008 г.			
Начално салдо балансова стойност		4	4
Новопридобита			
Амортизации			
Към 31 Март 2008		4	4
Отчетна стойност			
Натрупана амортизация и обезценка			
Балансова стойност		**4**	**4**

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във междинния финансов отчет към 31 март 2008 г., е изчислена както следва:

	Земя	Сгради	Компютърно оборудване	Други	Общо
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Балансова стойност 1 януари 2007 г.					
Новопридобити активи					
- чрез бизнес комбинации					
- отделно придобити	4 938			169	5107
Отписани активи					
Амортизация					
Възстановяване на загуба от обезценка					
Нетни разлики от промяна на валутните курсове					
Балансова стойност 31 декември 2007 г.	**4 938**			**169**	**5 107**

Новопридобити активи			
- отделно придобити	612	47	**658**
- чрез бизнес комбинация			
Активи, класифицирани като държани за продажба и други активи за отписване			
Преоценка			
- увеличение, признато в собствения капитал			
- намаление, признато в собствения капитал			
- намаление, признато в Отчета за доходите			
Амортизация		11	11
Нетни разлики от промяна на валутните курсове			
Балансова стойност 31 март 2008 г.	**5 550**	**169**	**5 754**

7. Активи, предназначени за продажба

Дълготрайните активи, държани за продажба представляват земи и сгради, закупени през 2007 и 2008г. с цел продажба. Такива са:

- Масивна сграда и гараж и складово помещение в гр. Видин, ул. "Дунавска"24;
- 12бр. апартаменти и гаражи в гр. Свиленград, ул.Христо Шишманов №21;
- Апартаменти и гаражи в триетажна сграда с адрес гр.София, ул. "Родопски извор" №6А, м-ст "Манастирски ливади-запад";
- 4 етаж с площ 536 кв.м и обособена част от тавански етаж с площ 249 кв.м. в Почивна станция в гр. Поморие, ул. "Солна" №5;
- Почивен комплекс в Балчик местност "Овчарски плаж-юг";
- София – ст. Град – сградата на Бараж без два магазина и банковия салон;
- Неурегулиран поземлен имот в Смолян, местност Караманджа;
- Магазинно помещение, и др. в гр. Антоново.

8. Търговски вземания

Най-значимите търговски вземания към 31 март 2008 г. са както следва:

	Първо тримесечие на 2008 ‘000 лв	**Първо тримесечие на 2007 ‘000 лв**
Коймора - България ООД	5	
	5	

9. Други вземания

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Везания от Булброкърс АД		1 908
Разчети с доставчици на консумативи	22	
Вземания от подотчетни лица	4	
	26	**1 908**

10. Данъчни вземания

Данъчните вземания включват:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Данък върху добавената стойност	1107	
Общо	**1107**	

11. Парични средства

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Парични средства в брой	4	
Парични средства в банки	862	642
	866	**642**

12. Капитал
12.1. Акционерен Капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 650 000 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.

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Брой акции напълно платени	650	650
- в началото на периода	650	0
- емитирани през периода		650
Брой акции напълно платени към края на периода	**650**	**650**

12.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Дружестото е формиран чрез емисията на 150 000 броя права за покупка на акции. Правата са продадени по 12,697 всяко право. Премийният резерв е намален с комисионната на Булброкърс АД, обслужвали емисията на правата

13. Задължения по получени банкови заеми

Дружеството е сключило три договора за банков кредит. Дововорите са сключени с Юробанк И Еф Джи България АД.

- **Договор за банков кредит №100-659/21.11.2007г.** – договорът е за кредитна линия за оборотни средства в размер на 7 000 000 (седем милиона) евро. Крайният срок за усвояване на средства от кредита е 20.11.2008г. Към 31.03.2008г. Дружеството е усвоило 7 000 000 (седем милиона) евро по тази кредитна линия; Крайният срок за издължаване на кредита е 21.11.2008г. За усвоеният кредит Дружеството ще заплаща лихва в размер на тримесечен EURIBOR, валиден за съответния период на начисляване на лихвата, плюс надбавка в размер на 1,7 (едно цяло и седем десети) пункта. За обезпечение на главницата, лихвите, таксите, комисионните и другите разноски по предоставения кредит и като условие за ползване /усвояване/, Дружеството е осигурило учредяването в полза на Юробанк И Еф Джи България АД първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху вземане по договор за паричен депозит в лева в размер на 13 700 000/тринадесет милиона и седемстотин хиляди/ лева, собственост на Алфа Капитал Мениджмънт ООД.
- **Договор за банков кредит №100-686/11.12.2007г**. – договорът е за кредитна линия за оборотни средства в размер на 3 000 000 (три милиона) евро. Крайният срок за усвояване на средства от кредита е 10.12.2008г. Към 31.01.2008г. Дружеството е усвоило 2 082 667,01 (два милиона осемдесет и две хиляди шестстотин шестдесет и седем и 0,01) евро по тази кредитна линия. Крайният срок за издължаване на кредита е 11.12.2008г. За усвоеният кредит Дружеството ще заплаща лихва в размер на тримесечен EURIBOR, валиден за съответния период на начисляване на лихвата, плюс надбавка в размер на 1,7 (едно цяло и седем десети) пункта. За обезпечение на главницата, лихвите,

таксите, комисионните и другите разноски по предоставения кредит и като условие за ползване /усвояване/, Дружеството е осигурило учредяването в полза на Юробанк И Еф Джи България АД първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху вземане по договор за паричен депозит в лева в размер на 5 867 000/пет милиона осемстотин шестдесет и седем хиляди/ лева, собственост на Алфа Капитал Мениджмънт ООД.

- **Договор за банков кредит №100-695/19.12.2007г**. – договорът е за кредитна линия за оборотни средства в размер на 2 000 000 (два милиона) евро. Крайният срок за усвояване на средства от кредита е 19.12.2008г. Дружеството не е усвоилявало пари по този Договор и на 28 февруари 2008г. е закрита кредитната линия по Договор за банков кредит №100-695 от 19.12.2007г.

14. Търговски задължения

Най – значимите търговски задължения към 31.03.2008г. са:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД	26	
Амазония ООД	15 543	
БТК АД	3	
Коймора - България ООД	10 893	
Рийд Смит Ричардс Бътлър ЛЛП	1	
ЗПАД „ДЗИ"	6	
Топлофикация София АД	10	
Други търговски задължения	9	5
	26 491	**5**

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

15. Други задължения

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
ДДС за внасяне	4	
Депозити на наематели	215	
Депозирани възнаграждения		4
	219	**4**

16. Административни разходи

16.1. Разходи за персонала

Разходите включват:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Разходи за заплати	9	
	9	

16.2. Разходи за външни услуги

Разходите включват:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Други разходи за външни услуги	16	
Счетоводно обслужване	9	
Оценки на имоти	87	
Застраховки	36	
Правна помощ	14	3
Топлоенергия	7	
Нотариални съдебни и др. Такси	1	1
	170	**4**

16.3. Разходи за амортизация

Разходите включват:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Амортизация на Други ДМА	1	
Амортизация на Машини и оборудване	9	
	10	**0**

17. Финансови разходи

Финансовите разходи включват:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Разходи за лихви по банкови заеми	140	
Други финансови разходи	22	
	162	**0**

18.1. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	3	
Общо	**3**	

18.2. Салда към 31 март 2008г.

	Първо тримесечие на 2008 '000 лв	Първо тримесечие на 2007 '000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	3	**1**
	3	1

19. Условни активи и условни пасиви

Дружеството няма условни активи и условни пасиви.

20. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен 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 централната администрация на Дружеството в сътрудничество с Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

21. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск. Дружеството има заем в евро, който е използван за закупуването на инвестиционни имоти и активи за продажба.

22. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 март 2008 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент.

23. Кредитен риск

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

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Групи финансови активи – балансови стойности		
Пари и парични средства	866	642
Търговски и други вземания	31	1 908
	897	**2 550**

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.

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

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

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, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите 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.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 март 2008 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 март 2008 г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Банкови заеми	17 764		
Задължения към доставчици	26 491		
Други задължения	219		
	44 474		

25. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

26. Събития, настъпили след датата на междинният финансов отчет

Въз основа на наште знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.