СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР АД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

С независим одиторски доклад

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До съдружниците на
„София Ерпорт Център" АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „София Ерпорт Център" АД ("Дружеството"), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2008 година и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в Европейския Съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2008 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и парични потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в Европейския Съюз.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2008 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 17 юни 2009, се носи от ръководството на Дружеството.

0199 Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Гилбърт МакКол
Съдружник

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

София, 17 юни 2009

КПМГ България ООД
ул. "Фритьоф Нансен" 37
София 1142
България

Отчет за доходите

За годината към 31 декември 2008

	Бел.	2008 В хил.лв.	2007 В хил.лв.
Приходи от продажби	6	55	27
Себестойност на продажбите		(15)	(21)
Брутна печалба		**40**	**6**
Разходи за материали		(109)	(81)
Разходи за външни услуги	7	(1,086)	(383)
Разходи за амортизации		(149)	(4)
Разходи за персонала		-	(15)
Разходи за осигуровки		-	(2)
Други оперативни разходи	8	(522)	(766)
Загуба от дейността		**(1,826)**	**(1,245)**
Нетни финансови разходи	9	(1,736)	(1,691)
Загуба преди данъчно облагане		**(3,562)**	**(2,936)**
Приходи/(разходи) за данъци	10	4	2
Загуба за годината		**(3,558)**	**(2,934)**

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 29.

Финансовите отчети са одобрени на 17 юни 2009 година от:

Джулиън Едуардс
Изпълнителен Директор

Дейвид Бродерсън
Изпълнителен Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Гилбърт МакКол
Съдружник
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Отчет за промените в капитала
За годината към 31 декември 2008

	Бел.	Регистриран капитал В хил. лв.	Допълнителни резерви В хил. лв	Текущ резултат В хил. лв	Общо В хил. лв
Салдо към 1 януари 2007 г.		**2,850**	**285**	**(3,074)**	**61**
Печалба/загуба за годината към 31 декември 2007 г.		-	-	(2,934)	(2,934)
Разпределение на резерви					
Салдо към 31 декември 2007 г.		**2,850**	**285**	**(6,008)**	**(2,873)**
Салдо към 1 януари 2008 г.		**2,850**	**285**	**(6,008)**	**(2,873)**
Печалба/(загуба) за годината към 31 декември 2008		-	-	(3,558)	(3,558)
Разпределение на резерви		-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2008	18	**2,850**	**285**	**(9,566)**	**(6,431)**

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 29.

Джулиън Едуардс
Изпълнителен Директор

Дейвид Бродерсън
Изпълнителен Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Гилбърт МакКол
Съдружник
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

0199 Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Счетоводен баланс

към 31 декември 2008 година

	Бел.	2008 В хил.лв.	2007 В хил.лв.
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	11	22,609	22,624
Инвестиционни имоти в процес на изграждане	11	53,996	8,127
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	12	1,135	16
Общо дълготрайни активи		**77,740**	**30,767**
Краткотрайни активи			
Материални запаси	14	9	10
Търговски и други вземания	15	6,284	3,847
Парични средства и парични еквиваленти	17	681	437
Общо краткотрайни активи		**6,974**	**4,294**
Общо активи		**84,714**	**35,061**
Собствен капитал			
Основен капитал	18	2,850	2,850
Допълнителен капитал и резерви		285	285
Натрупани загуби от предходни години		(6,008)	(3,074)
Загуба за текущата година		(3,558)	(2,934)
Общо капитал и резерви		**(6,431)**	**(2,873)**
Пасиви			
Задължения към банки	21	48,340	-
Задължения по отсрочени данъци	13	1,472	1,476
Общо дългосрочни пасиви		**49,812**	**1,476**
Задължения към банки	21	2,644	-
Задължения към свързани лица	20	30,720	34,232
Търговски и други задължения	19	7,969	2,226
Общо краткосрочни задължения		**41,333**	**36,458**
Общо собствен капитали пасиви		**84,714**	**35,061**

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 29.

Джулиън Едуардс
Изпълнителен Директор

Дейвид Бродерсън
Изпълнителен Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Килбърт МакКол
Съдружник
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината към 31 декември 2008

	Бел.	2008 В хил.лв.	2007 В хил.лв.
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		193	19
Парични плащания на доставчици, вкл. данъци		(5,185)	(2,365)
Други плащания/ постъпления		(16)	387
Платени/ получени данъци		4,675	(339)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(333)**	**(2,298)**
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на инвестиционни имоти		(42,963)	(8,052)
Плащания за придобиване на машини и оборудване		(368)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(43,331)**	**(8,052)**
Финансова дейност			
Получени заеми и кредити		63,774	25,838
Изплатени заеми и кредити		(16,855)	(12,962)
Получени /(изплатени) лихви		(1,487)	(3,019)
Платени такси, комисионни и други разходи свързани с банков заем		(1,514)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		**43,918**	**9,857**
Увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		254	(493)
Ефект от промените в курса на чуждестранната валута		(10)	(8)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		**437**	**938**
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	17	**681**	**437**

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 29.

Джулиан Едуардс
Изпълнителен Директор

Дейвид Бродерсън
Изпълнителен Директор

Десислава Костова
Главен счетоводител

Гилбърт МакКол
Съдружник
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинев
0199
Регистриран одитор
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	6	17. Пари и парични еквиваленти	23
2. База за изготвяне	6-7	18. Регистриран капитал и резерви	23
3. Значими счетоводни политики	8-15	19. Търговски и други задължения	23
4. Определяне на справедливите стойности	16	20. Задължения към свързани лица	24
5. Управление на финансовия риск	16-18	21. Заеми и кредити	24-25
6. Приходи	19	22. Финансови инструменти	25-27
7. Разходи за външни услуги	19	23. Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	28
8. Други оперативни доходи от дейността	19	24. Свързани лица	28-29
9. Нетни финансови разходи	19	25. Събития след датата на баланса	29
10. Разходи за данъци	19		
11. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане	20		
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	21		
13. Отсрочени данъчни активи и пасиви	22		
14. Материални запаси	22		
15. Търговски и други вземания	23		
16. Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди	23		

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

"София Еърпорт Център" АД (бившо "ТИ ЕЛ ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ" ЕАД) е вписано в Търговския Регистър на Софийския градски съд по партиден № 73012, том 846, рег.I, стр.40, по фирмено дело № 10547/2002г с юридическо наименование „Промота България АД". В началото на м. декември 2003 г Дружеството вписва увеличение на капитала от 50 000 лв на 2 850 000 лв чрез издаване на поименни безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лв всяка.

През март 2008 год. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър, като адреса на управление е сменен на гр. София 1172, бул. Г.М. Димитров 58, ет.3, ап.13. Направени са и някои промени в състава на Съвета на Директорите, като към 31.12.2008 той се състои от Валид Мниф, Томаш Салайка, Дейвид Бродерсън, Денница Илиева, Пепа Димитрова и Джулиан Едуардс.

Дружеството запазва своя предмет на дейност: промишлена и преработвателна дейност на стоки за подаръци и сходни с тях стоки от какъвто и да е материал, търговия с по-горе описаните стоки на дружеството в страната и износ в чужбина, внос и износ, търговия на едро и обща търговия, както и представителство на дружеството в страната и чужбина от всякакъв вид, доставка на сходни стоки, предоставяне на услуги по рекламна дейност и лансиране и експлоатация на магазини и най-обща организация на такива.

Капиталът на Дружеството също се запазва.

Дружеството се представлява от изпълнителните директори Джулиан Ричард Едуардс и Дейвид Фредерик Бродерсън, само заедно.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.

МСС 8 *"Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки"* изисква Дружеството да оповести обстоятелството, че не е приложило нов стандарт или разяснение, които са публикувани, но не са влезли в сила, както и информация за възможния ефект от прилагането на съответния стандарт или разяснение в периода на първоначално прилагане. Дружеството е оповестило ефектите от приложение на публикувани Международни стандарти за финансова отчетност, които още не са в сила към балансовата дата и може да имат отношение към дейността на Дружеството.

Оповестените по-долу значими счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди представени в този финансов отчет.

(б) База за измерване

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена.

Методите използвани за оповестяване на справедливите стойности са оповестени в детайли в бележка 4.

Бележки към финансовия отчет

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), който е функционалната валута на Дружеството. Представената финансова информация в Български лева е закръглена до хиляда.

(г) Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 11 – Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

(е) Действащо предприятие

Дружеството е реализирало негативен финансов резултат за текущата година и натрупана загуба. Съответно нетните активи на дружеството са по-малки по стойност в сравнение с регистрирания капитал. Търговският закон предвижда в такива случаи по в едногодишен срок дружеството да предприеме действия свързани с коригиране на съотношението. Ако не бъдат извършени горепосочените действия от дружеството, в законодателството е предвидено прекратяване по решение на съда. Собствениците на Дружеството да декларирали намерението си за предприемане на действия с оглед спазване на законовите изисквания.

Настоящата криза в глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазара на недвижими имоти по целия свят, включително и в България. В тази среда е възможен период на нестабилност на цените, докато пазарът се стабилизира. Липсата на ликвидност на капиталовите пазари е възможно да окаже ефект върху бъдещата дейност на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са приложени последователно във всички периоди представени в този финансов отчет.

(а) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутирана по курса в края на периода. Не-парични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност.

Курсови разлики възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, финансово задължение предназначено като хедж на нетна инвестиция в операция извън страната, или отговарящи на условията хеджове на паричен поток, които се признават директно в собствения капитал (ако има такива).

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови инструменти

Не-деривативните финансови инструменти включват инвестиции в капитал и дългови ценни книжа, търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми и кредити и търговски и други задължения.

Не-деривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност плюс, за инструменти които не се отчитат по справедлива стойност през печалби и загуби, всички директно свързани транзакционни разходи. След първоначално признаване не-деривативните финансови инструменти се оценяват както е описано по-долу.

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричния поток.

Отчитането на финансови приходи и разходи е оповестено в бележка 3(к).

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Не-деривативни финансови инструменти (продължение)

Инвестиции държани до падеж

Когато Дружеството има положителното намерение и възможност да държи дългови ценни книги до падеж, тогава те се класифицират като държани до падеж. Държаните до падеж инвестиции се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка

Финансови активи на разположение за продажба

Инвестиции на Дружеството в капиталови ценни книги и някои дългови ценни книги се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. След първоначално признаване те се оценяват по справедлива стойност и промените в тази стойност, различни от загуби за обезценка, и валутни курсови разлики от парични позиции на разположение за продажба, се отчитат директно в собствения капитал. Когато една инвестиция се отпише, натрупаните печалби и загуби в капитала се трансферират в печалби и загуби

Финансови активи по справедлива стойност през печалби и загуби

Един инструмент се класифицира по справедлива стойност през печалби и загуби ако е държан за търгуване или се предназначи като такъв при първоначално признаване. Финансови инструменти се определят като такива по справедлива стойност през печалби и загуби ако Дружеството управлява такива инвестиции и взима решения за покупка и продажба според документираната стратегия за управление на риска на Дружеството. При първоначално признаване свързаните транзакционни разходи се признават в печалба и загуба когато възникнат. Финансовите инструменти по справедлива стойност през печалби и загуби се оценяват по справедлива стойност и последващите промени се отчитат в печалби и загуби.

Други

Други не-деривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубите от обезценки.

(ii) Деривативни финансови инструменти

През 2007 г. и 2008 г. Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива, или парични потоци.

(в) Акционерен капитал

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите директно свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Цената включва всички разходи директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в плануваната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Разходи по заеми свързани с придобиването или изграждането на квалифициращи се активи, се признават в печалби и загуби при възникването им.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

- сгради 25 години
- машини и оборудване 3.3 години
- други активи 7 години
- временни сгради 5 години
- оборудване към временна сграда 5 години

Методите на амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за прираст на стойността, или за двете. След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване минус натрупани амортизации и загуби от обезценка

Амортизация

Земите и инвестиционните имоти в процес на изграждане не се амортизират.

(е) Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на изграждане

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете. След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка. Направена е оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти. Оповестена е информация за приложените методи и съществени предположения, които са базирани на пазарна информация. Земи, придобити с цел изграждане на инвестиционни имоти се представят като инвестиционни имоти в момента на придобиване.

Имоти, които се изграждат за бъдещото им използване като инвестиционни имоти се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане и се отчитат по себестойност докато строителството приключи, след който момент впоследствие се рекласифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Предвид възприетата счетоводна политика за последваща оценка на инвестиционни имоти (себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка) не възникват разлики между стойността по която се завежда инвестиционния имот и натрупаните разходи по изграждането му.

Всички разходи директно, свързани с покупката и строителството на имот и всички допълнителни разходи за доизграждане се определят като разходи за придобиване и се капитализират.

Разходите за лихви по заеми, които могат пряко да се свържат с придобиването и строителството на инвестиционни имоти се признават като разход в периода в който са начислени. Те не се капитализират в стойността на активите.

(ж) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Отчетната стойност на материалните запаси се базира на метода на средно-претеглената стойност и включва възникналите разходи при закупуване или производство, и тези във връзка с доставянето им до сегашното местоположение и състояние. По отношение на произведените материални запаси и незавършеното производство, себестойността включва подходяща част от непреките производствени разходи, базирана на нормалния оперативен капацитет.

Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена при нормални бизнес условия, намалена с очакваните разходи по завършване и продажба.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Обезценка

Не-финансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се разглеждат към всяка дата на баланса с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За положителна репутация и нематериални активи с безкраен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка дата на баланса.

Възстановимата стойност на актив или на обект генериращ парични потоци е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност намалена с разходи по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в отчета за доходите.

Загубите от обезценки по отношение на активи, различни от положителна репутация, признати в предходни периоди се преразглеждат към всяка дата на баланса за индикации, че загубата е намаляла или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява в случай, че има промяна в преценката, послужила за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до размера на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулираната амортизация, в случай, че не е била признавана загубата от обезценка.

(и) Провизии

Провизия се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението.

Гаранции

Провизии за гаранции се признават когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятността те да се случат.

Съдебни спорове

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Приходи

Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

Приходи от наеми

Приходи от наеми от инвестиционни имоти се признават в отчета за доходите по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

(к) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства, приходи от дивиденти, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, когато промяната се отчита като печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденти се признава на датата, на която е установено правото на Групата да получи плащането, която в случая на котирани/търгуеми ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, когато промяната се отчита като печалба или загуба, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използува метода на ефективния лихвен процент.

(л) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

Допълнителният данък, който произтича от разпределянето на дивиденти се отчита в момента, в който възниква задължението за изплащане на съответния дивидент.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата

Редица нови стандарти, промени към съществуващи стандарти и интерпретации все още не са влезнали в сила към 31 декември 2008 г., и не са приложени при изготвянето на този финансов отчет:

- Допълнение към МСФО 2 "*Плащания на база акции – условия за преминаване и прекратяване*" (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените разясняват дефиницията на условия за придобиване, въвеждайки концепцията за условията за непридобиване. Тези условия следва да намерят отражение в справедливата стойност на датата на споразумяването и невъзможността да се изпълнят условията за непридобиване най-общо се считат за прекратяване. Допълнението към МСФО 2 ще стане задължително за финансовите отчети за 2009 г. с ретроспективно прилагане. Ръководството счита, че допълнението към МСФО 2 няма да има ефект за Дружеството доколкото Дружеството няма планове свързани с плащания на база акции.

- МСФО 8 – "*Оперативни сегменти*" (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на Групата, които ръководството наблюдава при вземане на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти от Групата, за които е налична самостоятелна финансова информация, която се преглежда периодично от лице с ръководни функции при вземане на оперативни решения, при преценка как да се разпределят ресурсите и при оценка на представянето. Дружеството счита, че стандарта няма да има ефект върху финансовите резултати или собствения капитал, и няма да промени значително представянето и оповестяването на оперативни сегменти във финансовите отчети.

- Ревизиран МСС 1 "*Представяне на финансовите отчети*" (в сила за годишните периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Ревизираният стандарт изисква информацията във финансовите отчети да бъде обобщена въз основа на сходни характеристики. Стандартът въвежда понятието отчет за пълните доходи.

  Елементите на отчета за доходите и компонентите на отчета за пълните доходи, могат да бъдат представени или в един отчет за пълните доходи (ефективно обединяващ отчета за доходите и всички промени в капитала от транзакциите с не-собственици), или в два отделни отчета (отделен отчет за доходите, следван от отделен отчет за пълните доходи).

  Дружеството обмисля дали да представя един отчет за пълните доходи, или два отчета.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата (продължение)

- Ревизиран МСС 23 – *"Разходи по заеми"* премахва възможността всички разходи по заеми да се отчитат като разход в момента на възникване и изисква предприятията да капитализират разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива. Ревизираният МСС 23 става задължителен за финансовия отчет на Дружеството за 2009 г. и ще предизвика промяна в счетоводната политика на Дружеството. Дружеството ще приложи ревизирания МСС 23 за активите отговарящи на условията, за които капитализирането на разходи по заеми започва на, или след ефективната дата.

- КРМСФО 13 – *"Клиентски програми за лоялност"* засяга отчитането от предприятия, които са въвели или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. Тези предприятия следва да заделят част от постъпленията от първоначалната продажба като кредити за награди и да признават постъпленията като приходи едва след като са изпълнили задължението си. КРМСФО 13 е приложим за първи път за финансовия отчет на Дружеството за 2009 г., и Ръководството счита, че няма да има значим ефект върху финансовия отчет.

Ръководството счита, че е от значение да отбележи следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към датата на баланса участват в общата рамка на МСФО одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но които все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет:

- 35 подобрения към общо 24 МСФО и МСС (2008)
- Ревизиран МСФО 3 "*Бизнес комбинации*" (2008)
- Ревизиран МСФО 1 – *"Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане"*
- Промени към МСФО 1 и МСС 27, засягащи *цена на инвестиция в дъщерно предприятие, в съвместно предприятие или в асоциирано предприятие*
- Промени към МСС 32 и МСС 1 засягащи *опции за продажба на финансови инструменти и задължения възникващи при ликвидация*
- Промени към МСС 39, засягащи *допустим предмет на хеджиране и преходни разпоредби*
- КРМСФО 12 – *"Споразумения за концесии на услуги"*
- КРМСФО 15 – *"Споразумение за изграждане на недвижими имоти"*
- КРМСФО 16 – *"Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна операция"*
- КРМСФО 17 – *"Разпределяне на непарични активи на собственици"*

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството на Дружеството не е приключило с анализа на вероятните ефекти от бъдещото прилагане на посочените ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, когато те бъдат одобрени от Европейската комисия за прилагане в Европейския Съюз.

Бележки към финансовия отчет

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на следните методи. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Търговски и други вземания
Справедливите стойности на търговски и други вземания се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса.

(ii) Инвестиционни имоти в процес на изграждане
Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се определят от ръководството на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци.

(iii) Не-деривативни финансови задължения
Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на баланса. За финансов лизинг пазарния лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5. Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове възникващи от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политики и процеси за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск
Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Все още дружеството не е започнало да реализира приходи от отдадени площи под наем, но политиката на Дружеството предвижда де се проучва всеки клиент за кредитоспособността му. Също така се предвижда всички клиенти да внасят депозитни суми при подписване на договорите си с цел тези суми да се използват срещу евентуални загуби на Дружеството от неполучени плащания.

Инвестиции

Дружеството ограничава експозицията си на кредитен риск като инвестира само в банкови депозити.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от собственика. Към 31 декември 2008 г. няма предоставени гаранции (31 декември 2007 г.: няма предоставени гаранции).

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството се придържа към направени финансови разчети за бъдещи плащания, във връзка с построяването на инвестиционния проект „София Еърпорт Център", с цел избягване на евентуални проблеми с ликвидността. През Януари 2008 година е подписан договор за финансиране на проекта с Райфайзенбанк АД –Австрия, като са получени и допълнителни средства от мажоритарния собственик. Не се предвиждат необичайни дейности, които биха довели до промяна на очаквания изходящ или входящ паричен поток в Дружеството.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта

В условията на глобална финансова криза Дружеството управлява пазарния риск като предварително договаря наемна цена на изградените площи, а също така и управлява времевия график на проекта.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като:

- покупките на основните стоки и материали, с които Дружеството търгува или влага в производството, са деноминирани в евро
- продажбите на външен пазар също са деноминирани в евро.

Лихвен риск

Дружеството управлява своя лихвен риск, като се стреми заложените в договорите за заем лихвени нива да бъдат приемливи в дългосрочен план.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се има силна капиталова база, така че да се подържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

В момента Дружеството е в период на правене на инвестиции и това води и до отрицателни текущи резултати, които се очаква да бъдат стопени след построяването на логистичните бази и офис сградите, които ще се отдават под наем и Дружеството ще може да реализира приходи от това.

Дружеството е реализирало негативен финансов резултат за текущата година и натрупана загуба. Съответно нетните активи на дружеството са по-малки по стойност в сравнение с регистрирания капитал. Търговският закон предвижда в такива случаи в едногодишен срок дружеството да предприеме действия свързани с коригиране на съотношението. През 2009 Дружеството е предприело действия за увеличаване на капитала чрез намаляване на резервите и чрез допълнителни парични вноски.

През 2009 година Дружеството започва да прилага ревизирания МСС 23 като капитализира лихвите по заемите свързани с инвестиционните имоти в процес на изграждане. По предварителна оценка корекцията, която ще бъде извършена във връзка с прилагането на ревизирания стандарт ще доведе до капитализиране на лихви за сумата от около 1,700 хил. лв. и ще подобрят съотношението между нетните активи и регистрирания капитал.

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи

В хиляди лева	2008	2007
Приходи от продажба на земя	6	27
Други приходи	49	-
	55	**27**

7. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2008	2007
Разходи за консултантски услуги	39	45
Разходи за реклама	257	112
Счетоводни услуги и одит	64	46
Правни услуги	142	78
Граждански договори	-	24
Други разходи	584	78
	1,086	**383**

Други разходи включват разходи за озеленяване, ел. енергия, вода, охрана, други консултантски услуги и други.

8. Други оперативни разходи за дейността

В хиляди лева	2008	2007
Представителни мероприятия	83	169
Служебни командировки	67	96
Данъци върху недвижими имоти и такса смет	298	319
Други разходи	74	182
	522	**766**

9. Нетни финансови разходи

В хиляди лева	2008	2007
Разходи за лихви	(1,709)	(1,627)
Приходи от лихви	2	39
Положителни курсови разлики	5	5
Отрицателни курсови разлики	(17)	(11)
Други финансови разходи	(17)	(97)
	(1,736)	**(1,691)**

10. Разходи за данъци

Признати в Отчета за доходите

В хиляди лева	2008	2007
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	4	2
Общо разходи за данъци признати в Отчета за доходите	**4**	**2**

Бележки към финансовия отчет

11. Инвестиционни имоти и Инвестиционни имоти в процес на изграждане

В хиляди лева	Инвестиционни имоти -Земя	Инвестиционни имоти в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2007	22,402	622	23,024
Придобити активи	243	7,505	7,748
Отписани активи	(21)	-	(21)
Баланс към 31 декември 2007	22,624	8,127	30,751
Баланс към 1 януари 2008	22,624	8,127	30,751
Придобити активи	-	45,869	45,869
Отписани активи	(15)	-	(15)
Баланс към 31 декември 2008	22,609	53,996	76,605
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2007			
Амортизация за годината			
Баланс към 31 декември 2007	-	-	-
Баланс към 1 януари 2008			
Амортизация за годината			
Баланс към 31 декември 2008			
Балансова стойност			
Към 1 януари 2007	22,402	622	23,024
Към 31 декември 2007	**22,624**	**8,127**	**30,751**
Към 1 януари 2008	**22,624**	**8,127**	**30,751**
Към 31 декември 2008	**22,609**	**53,996**	**76,605**

През 2008 година Дружеството е направило разходи в размер на 45,869 хил. лева, които са инвестиции по изграждане на проект „София Еърпорт Център", който включва офис сгради, складове и хотел.

Към 31 Януари 2008 дружеството е направило оценка на справедливата стойност на инвестиционния имот на Дружеството, която към тази дата възлиза на 92,315 хиляди лева (78,038 хил. лв. оценка на инвестиционния имот- земя, и 14,278 хил.лв. на инвестиционния имот в процес на изграждане). През 2008 дружеството е сключило 8 договора за лизинг за 12,978 кв.м. от Логистичния център (47%).

Като се има предвид текущата пазарна ситуация ръководството счита, че оценката към 31 Януари 2008 се доближава до общата справедливата стойност на инвестиционния имот в процес на изграждане към 31 Декември 2008 включително и направените инвестиции през 2008.

Бележки към финансовия отчет

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	Временна сграда	Машини и оборудване	Общо
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2007	-	13	13
Придобити активи	-	7	7
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2007	-	20	20
Баланс към 1 януари 2008	-	20	20
Придобити активи	1,114	154	1,268
Отписани активи			
Баланс към 31 декември 2008	1,114	174	1,288
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 1 януари 2007	-	-	-
Амортизация за годината	-	4	4
Амортизация на отписаните активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2007	-	4	4
Баланс към 1 януари 2008		4	4
Амортизация за годината	118	31	149
Амортизация на отписаните активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2008	118	35	153
Балансова стойност			
Към 1 януари 2007	-	13	13
Към 31 декември 2007	**-**	**16**	**16**
Към 1 януари 2008	-	16	16
Към 31 декември 2008	**996**	**139**	**1,135**

Временната сграда представлява маркетинг комплекс с обща площ от 480 кв. метра, който ще служи като информационен център и изложбено пространство. Полезния живот на комплекса е оценен на 5 години.

Бележки към финансовия отчет

13. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

	Активи		Пасиви		Нетен размер	
В хиляди лева	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**	**2008**	**2007**
Инвестиционни имоти	-	-	1,475	1,476	1,475	1,476
Временна разлика между счетоводната и данъчната балансова стойност на активите	3	-	-	-	3	-
Нетни данъчни (активи)/пасиви	3	-	1,475	1,476	1,472	1,476

Приложимата данъчна ставка е 10%, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане. Дружеството има данъчни загуби за пренасяне в размер на 16 милиона лева, за които не е начислило актив по отсрочени данъци, тъй като към настоящия момент не е възможно да се определи степента, в която ще могат да бъдат ползвани тези загуби в бъдеще.

Движение във временните разлики през годината

		Признати в:		
В хиляди лева	**Баланс 1.1.2007**	**Отчет за доходите**	**Собствен капитал**	**Баланс 31.12.2007**
Инвестиционни имоти	1,478	(2)	-	1,476
Временна разлика между счетоводната и данъчната балансова стойност на активите	-	-	-	-
	1,478	(2)	-	1,476

		Признати в:		
В хиляди лева	**Баланс 1.1.2008**	**Отчет за доходите**	**Собствен капитал**	**Баланс 31.12.2008**
Инвестиционни имоти	1,476	(1)		1,475
Временна разлика между счетоводната и данъчната балансова стойност на активите	-	(3)		(3)
	1,476	(4)		1,472

14. Материални запаси

В хиляди лева	**31 декември 2008**	**31 декември 2007**
Рекламни материали	9	10
	9	**10**

Бележки към финансовия отчет

15. Търговски и други вземания

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Краткосрочни			
Вземания от клиенти		59	-
Доставчици по аванси		712	2,542
Вземания по ДДС		4,157	966
Разходи за бъдещи периоди	16	1,356	320
Други вземания		-	19
		6,284	**3,847**

16. Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Застраховки	77	11
Представителни мероприятия	-	36
Разходи за префактуриране	252	252
Разходи по договори за наем с наематели	330	-
Разходи по получен заем от Райфайзенбанк Австрия	697	-
Други	-	21
	1,356	**320**

17. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Пари в разплащателни сметки	680	436
Пари в брой	1	1
Пари и парични еквиваленти в Отчета за паричните потоци	**681**	**437**

18. Регистриран капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Няма изменения в регистрирания капитал на Дружеството през 2008 година. Към 31 декември 2008 г. регистрирания капитал включва 2,850,000 акции за стойност от 2,850,000 лева.

Допълнителни резерви

Допълнителните резерви са на стойност 285 хил. лева и са сформирани на основание чл. 246 от Търговския закон.

19. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Задължения към доставчици		3,830	1,839
Получени аванси от клиенти		122	-
Задържани гаранции		4,016	383
Данъчни задължения		-	2
Други задължения		1	2
		7,969	**2,226**

Бележки към финансовия отчет

20. Задължения към свързани лица

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Краткосрочни задължения			
Получени кредити		30,456	33,906
Получени услуги		264	326
		30,720	**34,232**

21. Заеми и кредити

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по заеми и кредити. Повече информация за въздействието на лихвения процент и валутен риск върху Дружеството се съдържа в бележка 22 *Финансови инструменти.*

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Дългосрочни задължения		
Банкови заеми	48,340	-
	48,340	-
Текущи задължения		
Текуща част от банкови заеми	2,644	-
Текуща част от заеми от свързани лица	30,456	33,906
	33,100	33,906

Получени банкови заеми

На 01.02.2008 година е подписан договор за заем с Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG – Австрия за сумата от 58 809 390 евро. Заемът ще се използва за инвестиции по проект „София Еърпорт Център". Усвояването на кредита е обвързано с етапа на строителство на отделните сгради. Периода за усвояване на целия кредит е до 30.06.2010. Заемът се връща по погасителен план до края на 2014 година.

Заемът е обезпечен с :

- Ипотека върху урегулиран поземлен имот с обща площ 124,835.20 кв.м. , като обезпечение на всички вземания на Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG по описания по-горе договор за заем.
- На 01.02.2008 е подписан Договор за учредяване на финансово обезпечение чрез учредяване на залог в полза на Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG върху всички акции на София Еърпорт Център, във връзка с подписан договор за заем.

Бележки към финансовия отчет

21. Заеми и кредити (продължение)

Получени банкови заеми (продължение)

- На 01.02.2008 е подписан Договор за особен залог в полза на Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG върху всички настоящи и бъдещи вземания на София Еърпорт Център от банкови сметки на дружеството, от всички лица по съществуващи и бъдещи договори за наем, от застрахователни полици, от Главния изпълнител по договор за строителство

Дължимата главница по този заем към 31.12.2008г. е в размер на 51,800 хил. лева, като в баланса тя е представена по амортизирана стойност, намалена с 816 хил. лева финансови разходи.

Необезпечени кредити от свързани лица

Към 31 декември 2008 като задължения от свързани лица – кредити и лихви, са посочени заеми, предоставени от Тишман Бългериан Риал Пропърти – Австрия / ТБРП-Австрия/ :

Заем в размер на 5,161,311.90 лева. Дължимата лихва към 31.12.2008 по този заем е 48,899.97 лева.

Задължение за неизплатена лихва в размер на 228,469.95 лева по получени заеми от минали години, изплатени през 2008 година.

Към мажоритарния собственик ACS B. V. – The Netherlands, Дружеството има следните задължение по заеми:
Заем в размер на 21,514,130 лева получен през 2007г. Заемът е платим на поискване и без лихва.
Заем в размер на 2,523,021 лева, получен след прехвърляне на дълга на Дружеството от задължение към ТБРП-Австрия като задължение към ACS B. V. – The Netherlands.
Заем в размер на 977,915 лева, получен в м. Декември за срок от 1 година и лихва, която се калкулира като сбор от 3 мес. Euribor +2%. Начислената и неизплатена лихва към 31.12.2008г. е 2,726.16 лева.

22. Финансови инструменти

Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	**31 декември 2008**	**31 декември 2007**
Търговски и други вземания	59	19
Пари и парични еквиваленти	681	437
	740	**456**

Бележки към финансовия отчет

22. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

31 декември 2008 г.

В хиляди лева

	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Банкови кредити	50,984	51,800	538	685	3,264	15,227	32,086
Кредити от свързани лица	30,176	30,176	30,176	-	-	-	-
Дължима лихва по кредити от свързани лица	280	280	280	-	-	-	-
Търговски и други задължения	8,111	8,111	8,111	-	-	-	-
	89,551	90,367	39,105	685	3,264	15,227	32,086

31 декември 2007 г.

В хиляди лева

	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Кредити от свързани лица	33,809	33,809	33,809	-	-	-	-
Дължима лихва по кредити от свързани лица	97	225	225	-	-	-	-
Търговски и други задължения	2,552	2,552	2,552	-	-	-	-
	36,458	36,586	36,586	-	-	-	-

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Няма сделки различни от евро и лева в следствие на което Дружеството не е изложено на риск.

Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

Бележки към финансовия отчет

22. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

В следващата таблица се включват отчетната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Инструменти с плаваща доходност		
Финансови активи- разплащателните сметки	680	436
Финансови пасиви	(57,939)	(9,772)
	(57,259)	**(9,336)**

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с плаваща лихва

Промяна на лихвените нива с 1 процент към 31 декември би увеличила (намалила) печалбите и загубите за 2008 година с 583 хиляди лева. (за 2007: 93 хиляди лева) При анализа е допуснато, че всички други променливи, особено валутните курсове са относително постоянни. Анализът е направен на същата база и за 2007 г.

Справедливи стойности в сравнение с отчетните стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, както и техните отчетни стойности в баланса са представени както следва:

В хиляди лева	31 декември 2008		31 декември 2007	
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	59	59	19	19
Пари и парични еквиваленти	681	681	437	437
Обезпечен банков заем	(50,984)	(50,984)	-	-
Необезпечен заем от свързани лица	(30,176)	(30,176)	(33,906)	(33,906)
Търговски и други задължения	(8,111)	(8,111)	(2,552)	(2,552)
	(88,531)	(88,531)	(36,002)	(36,002)

Бележки към финансовия отчет

23. Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2008 г. Дружеството е поело ангажимент за изплащане на 47,487 хил. лева към доставчици на строителни, проектантски, архитектурни и други услуги с цел изграждане на три логистични бази по проект „София Еърпорт Център".

24. Свързани лица

Идентифициране на свързаните лица

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия, в които управителя е общ, това са:

* Тишман Мениджмънт Кампъни ЕООД;
* Динамит Пропърти Кампъни ЕООД;
* Тишман Мениджмънт Къмпани Лимитед- Великобритания;
* Тишман Инвестмънт Лимитед – Великобритания;
* Тишман Бългериан Риъл Пропърти ГмбХ- Австрия;
* *Тишман Интернешънъл Мениджмънт Компани Лимитид" - Великобритания
* „Блесъм Лимитид" – Великобритания;
* Дъ Бърстед Груп Лимитид
* Цтема Инвестмънт Кампъни – Португалия;
* Сиера Пропърти Инвестмънт Кампъни – Португалия;

Дружеството е свързано лице и с ACS B.V.- Холандия, компания която държи 99.99 % от акциите.

Дружеството също така има отношение на свързано лице с Управителя на дружеството.

Транзакции с Управителя

Общата сума на начислените възнаграждения, включени в разходите за персонала е представена в отчета за доходите, и включва по-долу посочените:

В хиляди лева	**2008**	**2007**
Управителен съвет	-	10
Изпълнителен Директор	-	5
	-	**15**

Транзакции с други свързани лица

Другите крайни салда на вземания и задължения от/към свързани лица в края на годината, както и транзакциите (без ДДС, където се прилага) с предприятията през 2008 година, са както следва:

Свързано лице	**Описание**	**31 декември 2008 Транзакции** *В хил. лева*	**31 декември 2008 Вземания** *В хил. лева*	**31 декември 2008 Задължения** *В хил. лева*
Получени услуги				
Тишман Мениджмънт Къмпани ЕООД	По договор за управление	2,797	-	255
Джулиан Едуардс	Командировки и разходи по престой	26	-	9
		2,823	**-**	**264**

24. Свързани лица (продължение)

Свързано лице	Описание	31 декември 2008	31 декември 2008	31 декември 2008
		Транзакции	Вземания	Задължения
Заеми:		*В хил. лева*	*В хил. лева*	*В хил. лева*
ACS B.V. - Холандия	Получен заем	3,501	-	25,015
ACS B.V. - Холандия	Начислени лихви	3		3
Тишман Бърлгериан Риъл Пропърти ГмбХ - Австрия	Получени/(платени) заеми	(7,134)	-	5,161
Тишман Бърлгериан Риъл Пропърти ГмбХ - Австрия	Начислени лихви	217	-	277
		(3,413)	**-**	**30,456**

Транзакциите със свързани лица са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

25. Събития след датата на баланса

На 15.01.2009 е извършена промяна в регистрирания капитал на Дружеството, който от 2,850,000 лева се променя на 18,379,151 лева, чрез едновременно намаляване и увеличаване на капитала по следния начин:

- Намаляване на капитала от 2,850,000 лева на нула лева и едновременно с това
- Увеличаване на капитала на 18,379,151 лева , като се издават нови 18,379,151 лева поименни безналични акции. Увеличението на капитала е подкрепено с непарични вноски в размер на 2,523,020 лева и 21,514,130 лева, които са задължения на Дружеството към Еърпорт Център София Би Ви Холандия.
- Намаляването на капитала и разликата от 5,658,000 лева от внесените суми се използва за погасяване на загубата натрупана към 31 октомври 2008г. в размер на 8,508,000 лева.

На 30.01.2009г. е направено ново изменение по фирменото дело, което се отнася до промяна на записания капитал на 18,380,151 лева чрез парична вноска от 1,000 лева записана пропорционално от акционерите
Извършена е и промяна във фонд Резервен на Дружеството, където чрез парична вноска се записват 976,920 лева.

На 20 март 2009г. е взето решение за увеличение на капитала на дружеството от 18,380,151 лв. на 29,528,382 лв. чрез издаване на нови 11,148,231 броя поименни безналични акции като новите акции ще бъдат записани и изцяло изплатени от акционера Еърпорт Център София Би Ви, Холандия.

На 27 май 2009г. е подписан Анекс 5 към договор. с Co-Ver Industrial S.r.l. от 14 май 2008г за изменение на условия по основния договор, с който се предоговаря цената за изграждането на сграда А02 с 2,550,000 евро.

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО НА "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 2008 г.

Информация, съгласно чл.33, ал.1 от Закона за счетоводството

I. Развитието на дейността и състоянието на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД от учредяването до 2008 година:

История:

1. С решение на Софийски градски съд (СГС) от 27.11.2002 година е вписано учредяване на еднолично акционерно дружество с фирма "Промота България" ЕАД с едноличен собственик на капитала "Промота Елас" АД- Гърция.

2. С решение на СГС от 01.10.2003 година по партидата на "Промота България" ЕАД е вписано обстоятелството, че последното е публично.

3. С решение на СГС от 11.12.2003 година е вписано увеличение на капитала на "Промота България" ЕАД от 50 000 лева на 2 850 000 лева.

4. С решение на СГС от 11.12.2004 година е вписана промяна на правната форма на "Промота България" ЕАД, като от еднолично акционерно дружество става акционерно дружество с акционери "Промота Елас" АД и "Юро Капитал" ООД.

5. С решение на СГС от 11.10.2005 година са вписани слените промени по партидата на "Промота България" АД:

5.1. "Промота България" АД продължава дейността си като еднолично акционерно дружество с фирма "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД с едноличен собственик на капитала "София Еърпорт Център" ЕООД.

5.2. Заличава се досегашния съвет на директорите и се вписва нов в състав: Алън Дейвид Леви– председател на съвета на директорите; Джулиан Ричард Едуардс – изпълнителен директор и член на съвета на директорите; Весела Георгиева Кацарова – член на съвета на дирекотрите.

5.3. "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД се представлява от Джулиан Ричард Едуардс – Изпълнителен директор.

6. С решение на СГС от 12.12.2005 година е вписана промяна в представителството на "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД, а именно:

6.1. "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД се представлява от Алън Дейвид Леви – председател на съвета на директорите, и Джулиан Ричард Едуардс – изпълнителен директор, поотделно.

7. С решение на СГС от 20.10.2006 година се вписват следните промени:

7.1. Вписва преобразуване чрез вливане на "София Еърпорт Център" ЕООД в "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД, като първото дружество се прекратява без ликвидация.

8. С решение на СГС от 02.11.2006 година се вписват промени в Устава на "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД.

9. С решение на СГС от 06.03.2007 година се променя наименованието на Дружеството – от "Ти Ел Пропърти Кампъни" ЕАД на "София Еърпорт Център" ЕАД. В тази връзка е променен и Уставът на "София Еърпорт Център" ЕАД.

10. С решение на СГС от 23.03.2007 година се допуска поправка на явна фактическа грешка в наименованието на Дружеството – от "София Еърпорт Център" ЕАД да се чете "София Еърпорт Център" АД ("Дружеството").

11. С решение на СГС от 28.06.2007 година адресът на управление на Дружеството е променен на бул. "Г.М. Димитров" 58, ет. 3, ап. 13.

12. С решение на СГС от 04.09.2007 година е вписано обстоятелството, че Дружеството не е публично. Вписани са и промени в Устава.

13. С решение на СГС от 21.11.2007 година са вписани следните промени по партидата на Дружеството:

13.1. Заличават се като членове на съвета на директорите Алън Дейвид Леви и Весела Георгиева Кацарова.

13.2. Вписват се като членове на съвета на директорите Пепа Динева Димитрова, ЕГН 7108141059; Деница Сашкова Илиева, ЕГН 7408316950; Карим Хабра, Великобритания, паспорт No. 761063682, издаден на 14.12.2004 година; Томаш Салайка, Република Чехия, паспорт No. 35801444, издаден на 02.02.2005 година; Кристофър Зойнер, Великобритания, паспорт No. 705263050, издаден на 17.05.2005 година.

13.3. Вписва се като председател на съвета на директорите Джулиан Ричард Едуардс, Великобритания, паспорт No. 094286499, издаден на 23.09.2003 година.

13.4. Вписва се като заместник – председател на съвета на директорите и изпълнителен директор Томаш Салайка.

13.5. Вписва се промяна в представителството – Дружеството се представлява само заедно от господин Едуардс и господин Салайка в качеството им на изпълнителни директори.

13.6. Вписват се промени в Устава на Дружеството.

14. С решение на СГС от 27.12.2007 година е заличен Томаш Салайка като член на съвета на директорите и като изпълнителен директор. На негово място е вписан като член на съвета на директорите и като изпълнителен директор Дейвид Фредерик Бродерсън. Дружеството се представлява само заедно от господин Едуардс и господин Бродерсън в качеството им на изпълнителни директори.

15. Няма изменение в основния капитал на Дружеството през цялата 2008 година, който е 2,850,000 лева.

16. През 2008 година има някои съществени промени по фирменото дело на Дружеството:

16.1. На 17.05.2008 година е вписана промяна в начина на представляване на Дружеството в Търговския регистър, а именно: Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор господин Джулиан Ричард Едуардс самостоятелно или от господин Джулиан Ричард Едуардс и господин Дейвид Фредерик Бродерсън заедно, в качеството им на изпълнителни директори. В тази връзка е изменен и Уставът на Дружеството.

16.2. На 23.07.2008 година е вписан и обявен годишният финансов отчет на Дружеството за 2007 година в Търговския регистър.

16.3. На 15.10.2008 година е вписана промяна в състава на Съвета на директорите. Освободени са от длъжност:
1. Господин Карим Хабра, британски гражданин, роден на 12 август 1975 година в Бейрут, притежаващ паспорт тип P, No. 761063682, издаден на 14.12.2004 година от FCO, валиден до 14.12.2014 година.
2. Господин Кристофър Зойнер, британски гражданин, роден на 13 май 1978 година в Уорчестър, притежаващ паспорт тип P, No. 705263050, издаден на 17.05.2005 година от FCO, валиден до 17.05.2015 година.

На тяхно място са назначени:

1. Господин Томаш Салайка, чешки гражданин, роден на 16 септември 1975 година в гр. Бърно, притежаващ паспорт на гражданин на Чехия No. 35801444, тип P, издаден на 02 февруари 2005 година, валиден до 02 февруари 2015 година.
2. Господин Валид Мниф, френски гражданин, роден на 21 септември 1971 година в гр. Свакс, притежаващ паспорт No. 08CL35554, тип P, издаден на 26 август 2008 година, валиден до 25 август 2018 година.

16.4. Със същото вписване е променено и представителството на Дружеството, а именно: Дружеството се представлява съвместно от господин Джулиан Ричард Едуардс и господин Дейвид Фредерик Бродерсън. В тази връзка е променен и Уставът на Дружеството

Актуалният адрес на дружеството е : гр. София, Бизнес Център „Белисимо", Бул. „България 102", етаж 2, офис 18. Актуален телефон за връзка : 80 81 040. Лице за контакт –Пепа Димитрова.

Дружеството запазва своя предмет на дейност: промишлена и преработвателна дейност на стоки за подаръци и сходни с тях стоки от какъвто и да е материал, търговия с по-горе описаните стоки на дружеството в страната и износ в чужбина, внос и износ, търговия на едро и обща търговия, както и представителство на дружеството в страната и чужбина от всякакъв вид, доставка на сходни стоки, предоставяне на услуги по рекламна дейност и лансиране и експлоатация на магазини и най-обща организация на такива.

II Рискове които влияят на дейността на Дружеството

Рискът е икономическа категория, която присъства във всички видове активности. Той стои в основата на всеки инвестиционен проект и всяко инвестиционно решение. В най-общ план рисковите фактори се определят като възможност, при която в резултат на настъпването на едно или няколко събития прогнозите да не съвпаднат с действителните бъдещи резултати и емитентът да претърпи загуба или да пропусне ползи. Няма направление на финансовата активност, което да не се съобразява с очакванията за възвръщане на инвестираните капитали и което да не се характеризира със специфични рискови характеристики.

Една от приетите класификации на видовете рискове е:
- общи
- систематични
- несистематични рискове.

Като общи се характеризират рисковете, свързани с природни бедствия, социални катаклизми, войни, крупни производствени аварии, екологични катастрофи и др. извънредни обстоятелства. Влиянието на този тип риск не може да се отстрани, а само в известна степен да се ограничи чрез разумна и внимателна политика от страна на дружеството с цел минимизиране неблагоприятното действие на отделните рискови фактори. По правило те също се минимизират чрез използване на съответни застрахователни продукти.

Систематичните рискове са резултативна величина от макроикономическите рискове и от пазарния риск и са свързани с макросредата, в която едно дружество функционира, поради което същите не подлежат на управление от страна на неговия ръководен екип. Те влияят с различна тежест върху дейността на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД и се появяват в различни периоди.

Несистематични рискове са пряко относимите към дейността на дружеството рискове, които зависят предимно от мениджмънта. Те могат да се класифицират в две групи: отраслов риск и фирмен риск.

- Отрасловият риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла – суровини и материали, технологии, конкуренция, рентабилност.
- Фирменият риск е свързан с професионалните качества на мениджмънта. За минимизирането му се разчита на повишаване на ефективността от вътрешно-фирменото планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково

събитие. Разновидности на този вид риск са: бизнес рискът, рискът, свързан с ликвидността, дебиторски и финансов риск и др.

Рискови фактори, относими към дейността на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД (несистематични рискове)

Описаните по-долу рискови фактори са анализирани в съответствие с изискванията на т. 2.2.1 и т. 2.2.2 от Приложение N 2 на НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, аранжирането им е базирано на прякото им въздействие върху дейността на емитента и респективно върху очакванията за доходността и ликвидността на предлаганите ценни книжа.

Намеренията за пласиране на емисията и очакванията за значим инвеститорски интерес са главно по линия на гръцки инвеститори. Това обстоятелство още веднъж налага сериозното анализиране на рисковите фактори от групата на факторите, свързани с държавата, в която оперира емитентът, както и тези, свързани с отрасъла на услугите и адекватността на самото Дружество.

Отрасловата диверсификация на портфейла на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР"ЕАД включва отрасли със специфични рискови характеристики, които не могат да бъдат обхванати в цялост.

Отраслова структура на инвестициите(настоящи и бъдещи) на "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР"

Операции с недвижими имоти
Строителство
Консултации
Управление на недвижими имоти
Управление на инвестиционни проекти

Влиянието на системните рискове върху външната среда и за дейността на Дружеството е представено във възходяща поредност и значимост (от оценка за нисък към умерен риск).

1. Цялостен риск за ефективност на бизнес операциите

Цялостният риск за бизнес операциите е нисък. По същество той е обобщаващ и отразява кумулативно влиянието на основните системни рискове. Неговата оценка е от изключително значение и влияе при формирането на нормална инвестиционна среда, завишаване на чуждестранния инвеститорски интерес и по-конкретно за навлизане на гръцки капитали на българския пазар. България има малка история на политическа несдържаност; налице е необратим демократичен процес. По отношение на бизнеса данъчните задължения по корпоративните печалби бяха намалени до 19.5% в началото на 2004 г., а от началото на 2005 година – до 15%, за 2007г. ставката е намалена на 10%. Ефекта от намалението се очаква да повлияе на паричния поток, с които фирмите работят.

2. Риск за сигурността на държавата

Рискът за сигурността на България е нисък. В страната няма въоръжена опозиция на правителството или на свързаните с него институции, а възможността от възникването на подобен риск е изключително ниска. Изненадващо е, но на Балканите няма съществени етнически напрежения, поради което възникването на риск от въоръжен конфликт между етнически групи е също слабо вероятен. В същото време ролята на България в Ирак и близостта на страната до Турция може да я превърне в мишена за терористите. Мащабните протести в България са редки и са насочени предимно към държавните институции. Организираната престъпност бе намалена в значителна степен от правителството за периода на 1997-2001 г., въпреки че напоследък вълната от показни разстрели и бомбени взривове създава очаквания за активизиране на престъпността. Криминалните групировки са въвлечени главно в сфери като трафик на хора и наркотици, като легитимните чуждестранни компании рядко са обект на престъпността. Компаниите, които са подложени на рекет, са главно от местния пазар и по правило работят в сферата на "сивата икономика".

3. Риск за политическата стабилност

Рискът за политическата стабилност на България е нисък. Всички политически партии подкрепят усилията на правителството в след присъединителния процес на страната към ЕС, както и към НАТО. България се присъедини към ЕС януари 2007 г., към Атлантическия пакт в края на март 2004 г. и продължава да се придържа към режима на Валутен борд. От друга страна, коалиционното правителство, доминирано от БСП, не успя да изпълни поетите от него ангажименти към избирателите за повишаване на жизнения стандарт на бедните, което и към момента все още е трудно за осъществяване. След проведените парламентарни избори в средата на 2005 година, България се управлява от коалиционно правителство, съставено от БСП, НДСВ и ДПС.

4. Правен и регулаторен риск

Правният и регулаторният риск е нисък. По закон не съществува дискриминация на чуждестранните компании. Налице е силен закон за конкуренцията. Правата на интелектуалната собственост защитават бизнес интересите. Контролът върху цените е премахнат. От друга страна, правната система е бавна и непрозрачна, което означава, че на практика договорите се придвижват бавно. Това повишава риска на правната система и възможността за пренасочването му от местните компании към чуждестранните. Независимо от декларациите за подкрепа на правната реформа от всички политически партии и приемането на законопроект за премахване на някои законови имунитети на магистратите, въздържаната промяна на законно придобитите имуществени права по същество се появява няколко години преди подобренията в правната система да станат видими.

5. Макроикономически риск

Макроикономическият риск е нисък. Реалният БВП за 2008 г. нарасна с 6,4% на базата на засилено вътрешно търсене, докато дефицитът по текущата сметка нараства силно и надхвърли 24% от БВП. Валутният борд ще държи цените под контрол. Отношението на външния дълг към БВП показва постоянна тенденция на свиване.

6. Риск за търговския баланс и плащанията

Рискът за търговския баланс и плащанията е нисък. Като член на Световната Търговска Организация (СТО) и на Европейския Съюз, България все по-рядко попада под въздействието на дискриминационни тарифи. Транзакциите по текущата сметка са свободни, а Валутният закон от 1999 г. отмени забраната за използването на чуждестранна валута за вътрешни разплащания, отмени редица лицензионни изисквания за износ на капитал, като ги замени с регистрационни процедури.

7. Данъчен риск

Данъчният риск е нисък. Процентът на корпоративните данъци бе намален до 19.5 % през януари 2004 г. Правителството предприе допълнително намаление на корпоративните данъци (до 15%, а от 01.01.2007 г. – 10%) и на доходите на физическите лица при едновременно увеличение на задълженията по акцизите. Международният Валутен Фонд е загрижен за бюджетния дефицит и политическия натиск за по-високи публични разходи, както и за възможните промени в правителството. Енергичните мерки за подобряване на публичната администрация и въвежданите технологии в значителна степен ще намали фаворизирането на политически обвързания бизнес. Главният риск за данъчната политика са честите данъчни промени и възможността от по-слаб растеж, което може да доведе до забавяне в плановете за намаляване на преките данъци.

8. Риск за пазара на труда

Рискът за пазара на труда е умерен. В сравнение с източноевропейските стандарти заплатите са ниски. Профсъюзите са със слабо влияние и въпреки че не липсва информация за тежкото положение, в страната са били организирани само няколко големи стачки на работници. Очаква се производителността на труда да нарасне през следващите две години по линия на чуждестранните инвестиции, които навлизат в България. Главният риск е свързан с набирането и поддържането на работници със специализирани умения, доколкото възможностите за емиграция подпомагат тяхното напускане на страната. Усилията на правителството за намаление на безработицата ще доведат до евентуално намаляване на цените на труда.

9. Финансов риск

Финансовият риск е умерен. Той се покрива основно от валутния, инфлационния и лихвения риск, както и от институционалната стабилност на финансовия сектор в страната.

Валутният борд в България фиксира лева към еврото при строги условия и елиминира волатилността спрямо валутата на основните търговски партньори, въпреки че по-голямата инфлация в страната означава, че на практика има известно надценяване спрямо еврото в реално изражение. Очакванията бяха националната валута да поскъпва спрямо щатския долар и тези очаквания се оправдаха. Валутната стабилност може да се наложи като риск само в случай, че високият дефицит по текущата сметка продължи трайно да се увеличава през следващите няколко години.

Възможността от покачване на нивото на инфлацията в страната над очакванията на инвеститорите носи известен риск по отношение на реалната възвращаемост от инвестицията в акции. В този случай реалната доходност се намалява с разликата между прогнозната и реализираната стойност на инфлацията. За България стойностите на инфлацията за 2008 г. са в диапазона 10%-15%.

Основният лихвен процент (ОЛП) има ролята на референтна лихва на паричния и капиталовия пазар в България. Колебанията в нивото му водят до движения на цените на ценните книжа поради промяна на съотношението риск÷доходност. В хипотезата на нарастване на инфлацията повишаването на ОЛП е сигурно като резултат от по-високата номинална доходност, която инвеститорите биха изисквали. Като цяло, описаният лихвен риск не би имал отражение върху доходността от инвестицията, ако инвеститорите изберат да задържат акциите (които в случая предлагат добра алтернативна доходност).

В банковия сектор не съществуват условия за криза. Малките и средните предприятия все още имат труден достъп до банково кредитиране. Банките се конкурират силно за чуждестранните компании в страната, както и за големите български фирми (blue-chip).

Капиталовият пазар е все още слаб, но се очаква през следващите години да се развие и използва като източник на допълнително финансиране и увеличение на капитала.

10. Инфраструктурен риск

Инфраструктурният риск е умерен. Главният риск произтича от ненадеждното качество на телефонната мрежа и забавянето на Интернет връзките. Рисковете, произтичащи от лошите пътища, железопътната и пристанищна инфраструктура, са в обсега на транспортната мрежа, която е подчинена на различни инстанции, поддържа се лошо и не е в състояние да осигури потребностите на бизнеса. Проектите с ЕС ще подпомогнат намаляването на този риск, но това е бавен процес. Рискът от недостиг на електроенергия е нисък, въпреки натиска на ЕС за затваряне на ядрения реактор в Козлодуй, тъй като се предвижда изграждане на нова ядрена централа през следващите години (проект АЕЦ-Белене). Все повече се инвестира в алтернативни енергийни източници.

11. Риск за ефективността на правителството

Рискът за ефикасността на правителството е умерен. Основните слабости в тази категория са обществените услуги, които страдат от недостиг на ресурси вече години наред, корупцията и забавеното развитие на културата. Правителството на БСП си налага да намали публичната корупция и провежда разследвания по редица приключили приватизационни сделки. Развитието на антикорупцията означава, че рискът за компаниите е предмет на допълнителна намеса, въпреки че на практика по-голямата част от разследванията са насочени към местни компании, включени във вече приключени приватизационни сделки. Друг тип бизнес риск може да произтече от това, че бюрократите могат да не проявят инициатива и гъвкавост за разкриване на корупцията. По този начин бюрокрацията също продължава да бъде проблем.

Специфични рискове

Специфичните рискове се пораждат от конкретния характер на дейността на Дружеството и специфичната среда на отрасъла, към който емитентът принадлежи. Той включва: отраслов и фирмен риск.

12. Отраслов риск

Отрасловият риск е нисък. Оценката на този вид риск е свързана изключително с естеството на дейност на Дружеството. "„СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД е свързано с покупки, продажба и отдаване под наем на недвижими имоти и управление на проекти, свързани с недвижими имоти, проектиране, строителство на сгради с цел продажба или отдаване под наем, търговия със строителни материали, внос, износ, търговско представителство и посредничество, агентство на чужди и местни физически и юридически лица, реекспорт, консигнация и бартерни сделки и търговия. Този отрасъл се характеризира със сложност на процедурите и високи изисквания към качествата на мениджмънта и ангажирания персонал. В тази ситуация няма реален риск от изоставане в отрасъла, в т.ч. и на дружеството спрямо международната конкуренция, тъй като се очаква покачване на търсенето на този вид услуги.

13. Фирмен риск

Фирменият риск е нисък. Оценката на този риск е свързана с естеството на дейност на „„СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД. Този риск включва общ бизнес риск и финансов риск. Бизнес рискът е резултат от възможните изменения на търсенето и предлагането на продуктите на фирмата в резултат на промени в предпочитанията на потребителите на този тип услуги или в резултат на конкуренцията на фирмите в отрасъла. Продуктите са инвестиционни стоки и търсенето им е производно на общата инвестиционна активност. За този вид услуги цената на реално произведения продукт не зависи от себестойността на продукта, а от договорената цена между компанията и клиента и конкуренцията на пазара. Цената на продукта ще се определя в зависимост от мащаба на компанията и типа услуга.

Рискове, свързани с ликвидността

Обикновено ликвидните рискове се свързват с възможността дадено дружество да не може да погаси в договорения размер или въобще финансов пасив, както и възможността дружеството да погаси в пълен размер финансов пасив, но на по-късна дата от уговорената. В това отношение за „„СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД този риск е сведен до минимум, тъй като дружеството разполага с недвижими имоти в размер на 150 декара, урегулирани имоти, което от своя страна ги прави още по – атрактивни и многократно ще увеличи пазарната им стойност.

14.Валутен риск

През 1998 година България е с валутен борд, при което българският лев е фиксиран към еврото. Системата на валутен борд доведе до стабилизиране на българската икономика, намаляване на инфлацията, устойчив растеж, редуциране на големия бюджетен дефицит и положителна оценка от международните рейтингови агенции. Системата на фиксиран курс пренася движението на курса евро/щатски долар в движение на курса щатски долар/лев. В този смисъл валутният риск от една страна е близък до валутния риск при движението на цената на евро/щатски долар, а от друга страна, е еквивалентен на политическия риск на страната.

15.Политически риск

Политическият риск се свързва с риска от смяна на Правителството на една държава и промени в законодателната система, в частност данъчната уредба, което да доведе до допълнително облагане на доходите от инвестиции. Политическата ситуация в страната може да се опише като стабилна. През 2002 година България получи положителен отговор на дългогодишните си усилия за присъединяване към НАТО и ЕС. Общият риск от преориентация на България е сравнително нисък, поради ефективното присъединяване на България към тези организации. Правителството на България се стреми да следва политиката на страните – членкиси на член на Европейския съюз, която политика изисква спазване на определени критерии, сред които е и законодателната стабилност. Ето защо рискът от изменение на нормативната база в по-дългосрочен план е минимален и се свежда до евентуалното привеждане на българското законодателство в съответствие с европейското.

16.Инфлационен риск

Инфлационният риск е рискът от намаление на покупателната сила на местната валута, което би довело до увеличаване на цените на стоките и услугите. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление. След въвеждането на валутния борд хиперинфлацията в България е овладяна. От друга страна, фиксирането на българския лев към еврото създава възможност за внос на инфлация чрез покачване на цените на суровините и автоматично пренасяне на движенията на еврото спрямо щатския долар. В тази връзка започналата през 2002 година тенденция силно евро/слаб долар повлия благотворно върху инфлацията в страната.

"СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД стартира дейността си на база на ясно определени правила за корпоративно управление, насочени към активно управление на рисковете, присъщи за дейността на Дружеството и постигането на оптимално съотношение между доходността от операциите и риска, който ги съпътства. Политиката на управление на риска на Дружеството ще се развива в съответствие с всички действащи законови и подзаконови нормативни актове, предполага създаването на вътрешна система от принципи, правила, процедури и ограничения за идентификация, измерване, оценка и контрол на

основните видове риск. "СОФИЯ ЕЪРПОРТ ЦЕНТЪР" АД работи и ще работи в строго регламентирана среда, която няма да допуска необосновано поемане на риск в ежедневните операции и която ще бъде насочена към ефективно регулиране на фирмения и отрасловия риск.

II Текущи резултати от дейността и анализ на ликвидността

1. Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайни активи и краткосрочни пасиви.

2008г.	2007г.	2006г.	2005г.
0.168	0.118	0.057	0.063

Забелязва се тенденция за увеличаване на краткосрочните пасиви, което се дължи на факта, че през 2009г. са падежите на повечето договори за заем, което е сключило дружеството. Очаква се през 2009 и 2010г. коефициента да намалее, с погасяването на някои заеми и увеличаване на вземанията от клиенти.

Коефициент на бърза ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение между краткотрайните активи минус материалните запаси и разходите за бъдещи периоди към краткосрочните пасиви

2008г.	2007г.	2006г.	2005г.
0.168	0.118	0.057	0.063

Този коефициент почти се покрива с този за общата ликвидност, тъй като Дружеството не разполага с Материални запаси, а разходите за бъдещи периоди са малко по размер.

Коефициент на абсолютна ликвидност

Този коефициент е изчислен като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

2008г.	2007г.	2006г.	2005г.
0.016	0.012	0.043	0.050

Съотношението за 2008 година е почти еднакво с това за 2007 г., което говори за по-малко парични средства на фона на големи задължения. Тази тенденция се предвижда да е краткосрочна, тъй като се очаква през 2009 постъпления от сключени договори за наем , което ще доведе до получаване на парични средства и растеж на вземанията.

2. Капиталови ресурси

Структурата на пасива на баланса към 31.12.2008 г. е както следва:

ПОКАЗАТЕЛИ	**2008г. хил. лв.**	**2007 г. хил. лв.**	**2006 г. хил. лв.**	**2005 г. хил. лв.**
1. **Собствен капитал**	(6,431)	(2,873)	61	982
2.**Дългосрочни задължения**	49,812	1,476	2,456	5,789
3.**Краткосрочни задължения**	41,333	36,458	21,782	238
Общо собствен капитал и пасиви	84,714	35,061	24,299	7,009

Поради увеличаващия се дял на привлечения капитал над собствения капитал на Дружеството се забелязва тенденция на намаляване дела на собствения капитал.

През 2008 година собствения капитал вече е отрицателна величина, което се дължи на направените инвестиции през 2006, 2007 и 2008 год. без приходи от дейността, което води до увеличен привлечен капитал и финансови загуби за периодите до момента.

През 2009 г. се предвижда увеличение на записаният капитал от акционерите, което ще доведе до увеличаване на дела на собствения към привлечения капитал.

Към 31.12.2008г. Дружеството има задължения по следните заеми, използвани за оборотни средства:

От Тишман Българиан Риал Пропърти – Австрия :

- Заем в размер на 5,161,311.90 лева. Дължимата лихва към 31.12.2008 по този заем е 48,899.97 лева.
- Задължение за неизплатена лихва в размер на 228,469.95 лева по получени заеми от минали години, изплатени през 2008 година.

От ACS B. V. – The Netherlands.

- Заем в размер на 21,514,130 лева получен през 2007г. Заемът е платим на поискване и без лихва.
- Заем в размер на 2,523,021 лева, получен след прехвърляне на дълга на Дружеството от задължение към ТБРП-Австрия като задължение към ACS B. V. – The Netherlands.
- Заем в размер на 977,915 лева, получен в м. Декември за срок от 1 година и лихва, която се калкулира като сбор от 3 мес. Euribor +2%. Начислената и неизплатена лихва към 31.12.2008г. е 2,726.16 лева.

Получен банков заем

На 01.02.2008 година е подписан договор за заем с Raiffeisen Zentralbank Osterreich AG – Австрия за сумата от 58 809 390 евро. Заемът ще се използва за инвестиции по проект „София Еърпорт Център". Усвояването на кредита е обвързано с етапа на строителство да отделните сгради. Периода за усвояване на целия кредит е до 30.06.2010. Заемът се връща по погасителен план до края на 2014 година.

Дължимата главница по този заем към 31.12.2008г. е в размер на 51,800 хил. лева.

3. Резултати от дейността:

През последните няколко години Дружеството е било на отрицателен финансов резултат, поради това, че през тези години Дружеството е инвестирало в строителството на проект „София Еърпорт Център", който се състои от офис сгради, складове и хотел в близост до Летището. Вече има сключени договори за наем за складовете. През 2008г. Дружеството не е имало приходи от наем тъй като наемателите влизат във владение през Февруари 2009г.

Резултатът от дейността е отрицателен финансов резултат по години:

2008г.	**2007г.**	**2006г.**	**2005г.**
3,558 хил. лв.	2,934 хил. лв.	1,204хил. лв	1,441хил. лв

Разходите за дейността са съответно :

в хиляди лева	**2008г.**	**2007г.**	**2006г.**	**2005г.**
Разходи по икономически елементи				
Разходи за материали	109	81		
Разходи за външни услуги	1,086	383	411	9
Разходи за амортизации	149	4	-	-
Разходи за възнаграждения	-	15	20	8
Разходи за осигуровки	-	2	2	1
Общо	**1,344**	**485**	**433**	**18**

Разходите свързани с изграждане на сградите по проекта се капитализират в стойността на сградите, а тези от тях които са текущи се отнасят към текущия резултат на Дружеството за периода.

Приходите от дейността са по скоро инцидентни отколкото от основна дейност. Приходите са реализирани от продажби на по-малки парцели земя, а също така и от други приходи несвързани с дейността.

в хиляди лева	**2008г.**	**2007г.**	**2006г.**	**2005г.**
Приходи от дейността				
Продажба на земя	6	27	144	4
Други продажби	-	-	88	-
Предоставени услуги	49	-	-	-
Общо	**55**	**27**	**232**	**4**

През 2009г. ще има постоянни постъпления от наем, тъй като Дружеството има сключени договори за наем на складовете.

4. Инвестиции

4. 1. Цел на инвестицията

„София Еърпорт Център" е проект с търговско предназначение, предвиждащ изграждането на над 280,000 кв. метра търговски площи в близост до новия терминал на Летище София. В проекта са включени Логистичена и складова база, Офис Парк и Хотел.

Целта на инвестицията е след завършването на проекта собствеността да се управлява като актив носещ доходност с намерение тя да бъде продадена частично или изцяло, когато пазарните условия станат най-благоприятни за това.

4. 2. Инвестиционен план

Планирани са три висококачествени логистични бази. Те обхващат приблизително 22,000 кв. метра застроена площ. 15-20% от всяка логистична сграда са предвидени за офиси с висок стандарт, което позволява една компания да извършва всичките си операционни дейности на едно място. Цялата логистичната база се планира да бъде изградена до средата на 2009г.

До края на 2009 година се предвижда да бъде изградена първата офис сграда А02 от 17,910 кв. метра застроена площ (над земя). Останалите 6 клас „А" офис сгради и хотела ще бъдат изградени по време на следващите етапи. Проектът се планира да бъде завършен в рамките на 5 години, тоест до края на 2014г. С приключване на първия етап през декември 2009г. приблизителният размер на инвестициата ще бъде около €60 милиона.Сумата на инвестицията при планираното завършване на проекта през 2014г. ще възлезе на над € 250 милиона.

4.3. Източници на финансиране

Около 20 % от финансирането на проекта ще бъдат осигурени от „София Еърпорт Център" АД под формата на земя или парични средства. Останалите 80% ще бъдат осигурени под формата на банков заем. За следващите етапи финансовата структура остава същата.

4.4. Икономическо влияние на проекта

При завършването на проекта ще бъде осигурена нова работна среда за над 10 000 човека. Поради насочеността на маркетинговата и лизингова политика към чуждестранни компании поне 30% от бъдещите наематели в София Еърпорт Център ще бъдат или нови компании за българския пазар или такива разширяващи дейността си. По тази начин ще бъдат открити приблизително 3 500 нови работни места.

Освен по отношение на работните места, икономическият „верижен ефект", резултат от разширяването на дейността на фирмите, се очаква да бъде значителен. Логистичната база ще увеличи капацитета на София и България като централно място за внос и износ и ще подобри достъпа на продукти до местните пазари. Офис базата ще подпомогне международните фирми да изберът София и България като център за техните Балкански и Източно-европейски операции. Хотелската база ще допълни бизнес

центъра и новия терминал на летището, като осигури предлагането на хотелски услуги и място за провеждане на бизнес срещи надвишаващи като качество тези предлагани в съседните страни и отговарящи на тези предлагани в големите Европейски градове.

5. Събития настъпили след датата на съставяне на отчета:

На 15.01.2009 е извършена промяна в регистрирания капитал на Дружестото, който от 2 850 000 лева се променя на 18 379 151 лева, чрез едновременно намаляване и увеличаване на капитала по следния начин:

- Намаляване на капитала от 2,850,000 лева на нула лева и едновременно с това
- Увеличаване на капитала на 18,379,151 лева , като се издават нови 18,379,151 лева поименни безналични акции. Увеличението на капитала е подкрепено с непарични вноски в размер на 2,523,020 лева и 21,514,130 лева, които са задължения на Дружеството към Еърпорт Център София Би Ви Холандия.
- Намаляването на капитала и разликата от 5,658,000 лева от внесените суми се използва за погасяване на загубата натрупана към 31 октомври 2008г. в размер на 8,508,000 лева.

На 30.01.2009г. е направено ново изменение по фирменото дело, което се отнася до промяна на записания капитал на 18,380,151 лева чрез:

- Парична вноска от 1000 лева записана пропорционално от акционерите

Извършена е и промяна във фонд Резервен на Дружеството, където чрез парична вноска се записват 976,920 лева.

III. Допълнителни оповестявания

1. Важни научни изследвания и разработки

Не се осъществява изследователска и развойна дейност.

2. Предвиждано развитие на дружеството.

Започнаха проучвателни и строителни работи по изграждане на административни сгради върху земята, собственост на дружеството. Стойността на предвижданата инвестиция ще е в размер на 250млн. евро, от които по-голяма част ще са от привлечени средства. Целта на проекта е отдаване под наем на помещенията и сградите, а също така продажба и управление.

3. "София Еърпорт Център" АД ("Дружеството")

Промени в цената на акциите на Дружеството

Няма промени в цената на акциите. През 2008 г. номиналната стойност на акция на Дружеството възлиза на 1 (един) лев.

4. Информация, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

Брой и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето; основанието за придобиванията, извършени през годината:

През 2008 г. Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло собствени акции.

Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват.

Към датата на този годишен доклад Дружеството не притежава собствени акции.

5. Случаи, приравнени на придобиване на собствени акции

Акции на Дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на Дружеството.

Акции на Дружеството не са придобити и не се притежават от друго дружество, в което Дружеството пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

Дружеството не е приемало собствени акции или акции на дружество по предходното изречение в залог.

6. Информация, изисквана по реда на чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

В периода от януари до средата на октомври 2008 г. съветът на директорите е в следния състав:

- Г-н Джулиан Ричард Едуардс, гражданин на Великобритания – Изпълнителен директор и председател на съвета на директорите;
- Г-н Дейвид Фредерик Бродерсън, гражданин на Съединени Американски Щати – Изпълнителен директор;
- Г-жа Пепа Динева Димитрова, гражданин на Република България – член на съвета на директорите;
- Г-жа Деница Сашкова Илиева, гражданин на Република България – член на съвета на директорите;
- Г-н Кристофър Зойнер, гражданин на Великобритания – член на съвета на директорите;
- Г-н Карим Хабра, гражданин на Великобритания – член на съвета на директорите.
-

В периода от средата на октомври до края на 2008 г. съветът на директорите е в следния състав:

- Г-н Джулиан Ричард Едуардс, гражданин на Великобритания – Изпълнителен директор и председател на съвета на директорите;
- Г-н Дейвид Фредерик Бродерсън, гражданин на Съединени Американски Щати – Изпълнителен директор;
- Г-жа Пепа Динева Димитрова, гражданин на Република България – член на съвета на директорите;
- Г-жа Деница Сашкова Илиева, гражданин на Република България – член на съвета на директорите;
- Г-н Валид Мниф, гражданин на Франция – член на съвета на директорите;
- Г-н Томаш Салайка, гражданин на Чехия– член на съвета на директорите.

Членовете на съвета на директорите не получават възнаграждения.

Членовете на съвета на директорите през 2008 година не са придобивали, притежавали или прехвърляли акции и облигации на Дружеството.

Членовете на съвета на директорите на Дружеството не притежават акции от капитала на Дружеството.

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

Участие на членовете на съвета на директорите на Дружеството в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участие в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Г-н Джулиан Ричард Едуардс, гражданин на Великобритания, роден на 26 юни 1951 година в гр. Брентууд, притежаващ паспорт No. 094286499, издаден на 23 септември 2003 година, валиден до 23 ноември 2013 година:

Качество – Управител на юридическо лице "Динамит Пропърти Кампъни" ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Г.М. Димитров" No. 58, ет. 3, ап. 13, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131570953;

Качество – Управител на юридическо лице: „Тишман Мениджмънт Кампъни" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г. М. Димитров" No. 58, ет. 3, ап. 13, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131405873; .

Качество – Директор; юридическо лице: „Тишман Мениджмънт Компани Лимитид", регистрирано във Великобритания, Лондон, под рег.№ 05342797, със седалище и адрес на управление: Паладиум Наус, ул. „Аргил Стрийт" 1-4, Лондон W1V 7LD.

Качество – Директор; юридическо лице: „Тишман Инвестмънт Компани Лимитид", регистрирано във Великобритания, Лондон, под рег.№ 05342793, със седалище и адрес на управление: Паладиум Наус, ул. „Аргил Стрийт" 1-4, Лондон W1V 2LD.

Качество – Директор; юридическо лице: „Тишман Интернешънъл Мениджмънт Лимитид", регистрирано във Великобритания, Лондон, под рег.№ 02383513, със седалище и адрес на управление: Паладиум Наус, ул. „Аргил Стрийт" 1-4, Лондон W1V 2LD.

Качество – Директор; юридическо лице: „Тишман Асет Мениджмънт Компани Лимитид", регистрирано във Великобритания, Лондон, под рег.№ 5743822, със седалище и адрес на управление: Паладиум Наус, ул. „Аргил Стрийт" 1-4, Лондон W1V 2LD

Качество – Директор; юридическо лице: „Блесъм Лимитид", регистрирано във Великобритания, Есекс, под рег.№ 01203280, със седалище и адрес на управление: Трий Хорсшу Наус, ул. „Хай Стрийт" 139, Билерикей, Есекс CM12 9AT.

Качество – Директор; юридическо лице: Дъ Бърстед Груп Лимитид, регистрирано във Великобритания, Лондон, под рег.№ 03619596, със седалище и адрес на управление: Паладиум Наус, ул. „Аргил Стрийт" 1-4, Лондон W1V 2LD.

Качество – Директор; юридическо лице: Цтема Инвестмънт Кампъни, регистрирано в Португалия, Лисабон, със седалище и адрес на управление: Португалия, Лисабон, Руа Мужиньо да Силвиера, 12.1250.

Качество – Директор; юридическо лице: Сиера Пропърти Инвестмънт Кампъни, регистрирано в Португалия, Лисабон, със седалище и адрес на управление: Португалия, Лисабон, Руа Мужиньо да Силвиера, 12.1250.

Г-н Дейвид Фредерик Бродерсън, гражданин на Съединени американски щати, роден на 18 септември 1961 година в Уисконсин САЩ, притежаващ паспорт тип P No. 710672281, издаден на 21 май 2007 година от Съединени американски щати, Департамент на щата, валиден до 20 май 2017 година:

Качество –Изпълнителен директор на юридическо лице „М. О. София" АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Стамболийски" No. 103, вписано в Търговския регистър с ЕИК 130489943;

Качество – Управител на юридическо лице "М. О. Риъл Истейт" ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Хаджи Димитър" No. 19А, ет. 3, ап. 6, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175349604;

Качество – Изпълнителен директор на юридическо лице „М. О. Пловдив" АД, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев" No. 92В, вписано в Търговския регистър с ЕИК 115777778;

Качество – Управител на юридическо лице "М. О. С. Мениджмънт" ООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Стамболийски" No. 103, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175093005;

Г-жа Пепа Динева Димитрова, с ЕГН 7108141059, притежаваща лична карта No. 161556011, издадена на 10 август 2000 година от МВР – гр. София:

Не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Г-жа Деница Сашкова Илиева, с ЕГН 7408316950, притежаваща лична карта No. 184039869, издадена на 25 февруари 2000 година от МВР – Полиция:

Не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Г-н Томаш Салайка, чешки гражданин, роден на 16 септември 1975 г. в гр. Бърно, притежаващ паспорт на гражданин на Чехия No. 35801444, тип P, издаден на 2 февруари 2005 година, валиден до 2 февруари 2015 година:

Качество – член на съвета на директорите на юридическо лице „М. О. Пловдив" АД, със седалище и адрес на управление в гр. Пловдив, бул. „Христо Ботев" No. 92В, вписано в Търговския регистър с ЕИК 115777778;

Г-н Валид Мниф, френски гражданин, роден на 21 септември 1971 г. в гр. Свакс, притежаващ паспорт No. 08CL35554, тип P, издаден на 26 август 2008 година, валиден до 25 август 2018 година:

Не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

Г-н Карим Хабра, британски гражданин, роден на 12 юли 1975 година в Бейрут, притежаващ паспорт тип P No. 761063682, издаден на 14.12.2004 година от FCO, валиден до 14.12.2014 година:

Качество – Член на съвета на директорите на юридическо лице „М. О. София" АД, със седалище и адрес на управление в гр. София, бул. „Александър Стамболийски" No. 103, вписано в Търговския регистър с ЕИК 130489943;

Г-н Кристофър Зойнер, британски гражданин, роден на 13 май 1978 година в Уорчестър, притежаващ паспорт тип P No. 705263050, издаден на 17.05.2005 година от FCO, валиден до 17.05.2015 година:

Не участва в други търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети.

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

7. Наличие на клонове

През 2008 г. Дружеството няма открити клонове.

8. Изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Изготвената програма, приложена към ГФО – 2007 год. се спазваше и през 2008 г. Ръководните органи, при изпълнение на задълженията си са спазвали заложените параметри в програмата.

Не е налице несъответствие между дейността на ръководните органи и изготвената програма.

Не се предприемат мерки за преодоляване на причините по т.2.

Ръководните органи не предвиждат да променят програмата за добро корпоративно управление.

9. Друга информация

Управителният органи на Дружеството смята, 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.

Изпълнителен директор: /Джулиан Едуардс/

Изпълнителен директор: /Дейвид Бродерсън /