

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ГОДИШЕН НЕКОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Доклад за дейността	3-8
Финансов отчет	
Счетоводен баланс	9
Отчет за всеобхватния доход	10
Отчет за движението на собствения капитал	11
Отчет за паричните потоци	12
Приложения към годишния финансов отчет	13-31
Доклад на независимия одитор	

Ръководството представя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз. Този финансов отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Учредяване и дейност

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД 14845/2007 110, ЕИК 175386257 е частно акционерно дружество, регистрирано в България. На 02.02.2010 г. собственикът на дружеството взема решение за промяна на търговското наименование от „И Еф Джи Бизнес Сървисиз България“ ЕАД на „Имо Пропърти Инвестмънтс София“. „И Еф Джи Бизнес Сървисиз България“ ЕАД не е осъществявало дейност.

Собственик на Дружеството е „Неу Пропърти Холдингс Лимитед“. „Неу Пропърти Холдингс Лимитед“ е частно акционерно дружество учредено и действащо съгласно законите на Кипър. То е част от И Еф Джи Груп.

Основните дейности на Дружеството включват покупко-продажба, строителство и развитие на имоти с цел продажба или отдаване под наем.

Структура на основния капитал

Акционерният капитал е в размер на 400,000 лв. и е изцяло платен. Акциите са обикновени и регистрирани, 400,000 на брой, с номинална стойност 1 лев всяка.

Съвет на директорите

Към 31 декември 2011 г. Съветът на директорите се състои от:

Емил Пилафов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Петрос Ангелакис – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Петя Димитрова – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор

Йордан Суванджиев – Член на Съвета на директорите

Димитрос Андритсос – Член на Съвета на директорите

Георгис Франгку – Член на Съвета на директорите

Йоанис Тегопулус – Член на Съвета на директорите

Изпълнителен Директор на Дружеството е Борислав Славов.

Обща сума на възнагражденията, получени през годината от членовете на Съвета на директорите

През 2011 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

Акции и облигации на Дружеството, които са придобити, притежавани или прехвърлени от членове на Съвета на директорите през годината

Никой от членовете на Съвета на директорите не е получавал възнаграждение от Дружеството в качеството им на членове на Съвета на директорите.

Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството

Членовете на Съвета на директорите не притежават специални права от придобиването на акции на Дружеството.

Собственост на членовете на Съвета на директорите в други търговски дружества като:

Съдружници с неограничена отговорност

Никой от членовете на Съвета на директорите не е съдружник с неограничена отговорност в друго търговско дружество.

Съдружници/акционери, притежаващи над 25% от капитала в друго Дружество

Никой от членовете на Съвета на директорите не притежава над 25% от капитала на друго търговско дружество.

Участници в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

Петя Николова Димитрова

- Юробанк И Еф Жи България АД, България – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (до 5.5.2011 г.); Заместник-председател на Управителния съвет и Изпълнителен директор (в сила от 5.5.2011 г.);
- Българийн Ритейл Сървисиз АД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- И Еф Жи Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на Съвета на директорите;

- Имо Рила ЕАД, България – Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Заместник-председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Имо 03 ЕАД, България – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила 9.6.2011 г.);
- Американска Търговска Камара в България, България – Член на Съвета на директорите;
- Български Форум на Бизнес Лидерите, България – Член на Съвета на директорите;
- Държавно предприятие “Съобщително строителство и възстановяване“, България – Член на Съвета на директорите;
- Общинска банка АД, България – Член на Надзорния съвет.

Емил Атанасов Пилафов

- Имо Централен Офис ЕАД, България - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Имо Рила ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Имо 03 ЕАД, България – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила 09.6.2011 г.).

Йордан Маринов Суванджиев

- Юробанк И Еф Джи България - Член на Управителния съвет (в сила от 5.5.2011 г.);
- И Еф Джи Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на Съвета на директорите;
- Имо Централен Офис ЕАД, България - Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Имо Рила ЕАД, България – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор (в сила от 24.1.2011 г.);
- Винимпекс 21 АД, България – Член на Съвета на директорите;

Петрос Ангелакис

- Eurobank EFG Business Services S.A., Гърция – Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния – Заместник-председател на Съвета на директорите;
- S.C. IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;
- EFG IT Shared Services, Румъния - Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments AD Beograd, Сърбия - Член на Съвета на директорите;
- Имо 03 ЕАД, България - Заместник-председател на Съвета на директорите (в сила от 9.6.2011 г.);
- EFG Eurobank Ergasias SA, Гърция – Заместник главен директор.

Димитрос Андрицос

- Eurobank EFG Property Services S.A., Гърция - Главен изпълнителен директор;
- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- EFG Eurobank Property Services S.A., Румъния - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- S.C. IMO – II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите;
- IMO Property Investments AD Beograd, Сърбия – Член на Съвета на директорите;
- EFG Property Services d.o.o. Beograd, Сърбия – Член на Съвета на директорите;
- И Еф Джи Пропърти Сървисиз София АД, България – Член на Съвета на директорите;
- EFG Property Services Polska Sp.zo.o., Полша – Председател на Съвета на директорите;
- EFG Property Services Ukraine Ltd., Украйна – Заместник главен директор (в сила от 7.6.2011 г.).

Георгие Фрагку

- IMO Property Investments Bucuresti S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите;
- S.C. IMO - II Property Investments S.A., Румъния – Член на Съвета на директорите

- IMO Property Investments AD Beograd, Сърбия – Член на Съвета на директорите;
- PYRRICHOS S.A., Гърция - Заместник-председател на Съвета на директорите (до 16.5.2011 г.);
- EFG Eurobank Ergasias S.A., Гърция - Директор Групови Недвижими Имоти.

Йоаннес Тегополус

- EFG Eurobank Finance S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите (в сила от 26.9.2011 г.);
- EFG Eurobank Securities S.A., Румъния - Член на Съвета на директорите (в сила от 19.9.2011 г.);
- EFG Eurobank Ergasias S.A., Гърция – Заместник главен директор.

Договори съгласно чл. 240б от Търговския Закон

Дружеството няма сключени договори съгласно чл. 240в, параграф 1 от Търговския Закон.

ПРЕГЛЕД НА РЕЗУЛТАТИТЕ

Резултати за текущия период

Финансовият резултат преди данъчно облагане е загуба в размер 8,099 хил.лв. Основната част от разходите са финансови - 68%, разходите за имоти са 19%, административните разходи са 7% и разходите за обезценка на активите е 6% от общите разходи.

Инвестиции

Предметът на дейност на Дружеството обхваща извършване на всички видове сделки с недвижими имоти - покупко-продажба, наемане / отдаване под наем, лизинг и сублизинг, както и дейност по управление и поддържане на недвижими имоти (пропърти мениджмънт), строителна, монтажна и инженерингова дейност, подготовка на инвестиционни проекти, консултантски услуги, управление на проекти, оценителски услуги, комисионерски и посреднически услуги по недвижими имоти, консултиране по технически въпроси, архитектурни, развитие на недвижими имоти и инженерни проучвания.

През 2011 г. Дружеството е придобило имоти чрез публична продажба и нотариални сделки. Броят на проведените търгове е 562, а този на сключените нотариални актове е 17. Придобитите имоти включват урегулирани и нерегулирани поземлени имоти, жилищни сгради, както и индустриални и търговски имоти и хотели.

ОСНОВНИ ЦЕЛИ ЗА 2012

През 2012 г. Дружеството е бюджетирано увеличение на инвестиционните имоти с 136,9 млн. лева, основно чрез публични търгове. Бюджетираният доход от наеми за 2012 е 694 хил. лева и бюджетираният приход от продажби на имоти е 13,7 мил. лева.

Приоритети

Дружеството възнамерява да инвестира в имоти в страната с цел отдаване под наем на трети страни.

УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни финансови рискове. Подробно описание на тези рискове, както и на политиките и процедурите, прилагани от ръководството на Дружеството, е представено в приложение 3 на финансовия отчет към 31 декември 2011 г.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на отчетния период и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2011 г. е спазен принципът на предпазливостта.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Петя Димитрова
Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

Емил Пилафов
Изпълнителен Директор и Член на Съвета на директорите

15.06.2012г.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
НЕКОНСОЛИДИРАН СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	Към 31 декември 2011 г.	2010 г.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	10	151,342	36,153
Аванси за придобиване на инвестиционни имоти	12 а	69,641	38,879
Други материални и нематериални нетекущи активи	11	8	8
Инвестиции в дъщерни дружества	19	800	-
Отсрочен данъчен актив	16	252	113
Нетекущи активи общо		222,043	75,153
Текущи активи			
ДДС за възстановяване	12 б	10,243	6,688
Други вземания	12 б	3,348	27
Парични средства и парични еквиваленти	13	3,005	4,382
Текущи активи общо		16,596	11,097
Общо активи		238,639	86,250
Собствен капитал			
Основен капитал	14	400	400
Резерви		1,806	1,806
Нагрупана загуба		(8,981)	(1,021)
Общо собствен капитал		(6,775)	1,185
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	15	244,834	82,199
Други задължения	17	580	2,866
Текущи пасиви общо		245,414	85,065
Общо собствен капитал и пасиви		238,639	86,250

Финансовите отчети на страница от 9 до 31 са одобрени на 15 юни 2012 г. и подписани от:


 Борислав Славов
 Изпълнителен директор


 Веселин Главчев
 Финансов директор


 Росица Ботева
 Регистриран одитор


 Петко Димитров
 ПрайсуюгърхаусКупърс Одит ООД

София, България
 Дата: 19.06.12

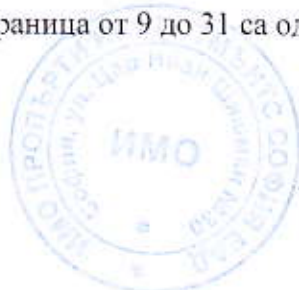
ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
НЕКОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	2011 г.	2010 г.
Приходи от наеми	5	112	13
Разходи за инвестиционни имоти	6	(1,592)	(118)
Разходи за обезценки		(499)	-
Административни разходи	7	(551)	(106)
Оперативна загуба		(2,530)	(211)
Финансови разходи, нетно	8	(5,569)	(923)
Загуба преди данъци		(8,099)	(1,134)
Доход от данъчен кредит	9	139	113
Загуба за годината		(7,960)	(1,021)
Друг всеобхватен доход		-	-
Обща годишна всеобхватна загуба		(7,960)	(1,021)

Финансовите отчети на страница от 9 до 31 са одобрени на 15 юни 2012 г. и подписани от:


 Борислав Славов
 Изпълнителен директор




 Веселин Главчев
 Финансов директор

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Росица Ботева
 Регистриран одитор

София, България

Дата: 19.06.12




 Петко Димитров
 ПрайсуютьрхаусКуърс Одит ООД

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
НЕКОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

Прил.	Основен капитал	Премисен резерв	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2010 г.	250	-	-	250
Загуба за годината	-	-	(1,021)	(1,021)
Увеличение на капитала	150	1,806	-	1,956
Към 31 декември 2010 г.	400	1,806	(1,021)	1,185
Към 1 януари 2011 г.	400	1,806	(1,021)	1,185
Загуба за годината	-	-	(7,960)	(7,960)
Към 31 декември 2011г.	400	1,806	(8,981)	(6,775)

Финансовите отчети на страница от 9 до 31 са одобрени на 15 юни 2012 г. и подписани от:


 Борислав Славов
 Изпълнителен директор

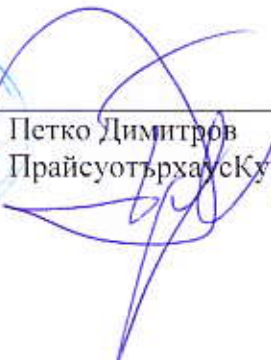



 Веселин Главчев
 Финансов директор

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Росица Ботева
 Регистриран одитор




 Петко Димитров
 ПрайсуютьрхаусКупърс Одит ООД

София, България
 Дата: 19.06.12

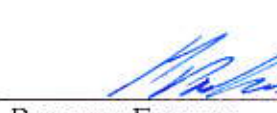
ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ОТЧЕТ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(Всички суми са в хиляди лева)

	Прил.	2011 г.	2010 г.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		129	22
Плащания за административни разходи		(159)	(15)
Плащания за заплати и социални осигуровки		(362)	(73)
Други парични потоци от оперативна дейност		(518)	(21)
<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност</i>		<u>(910)</u>	<u>(87)</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка и аванси за придобиване на инвестиционни имоти		(156,732)	(79,001)
Покупка на оборудване		(4)	(8)
Блокирани парични средства – вноски в нови дъщерни дружества		400	(1,200)
Блокирани парични средства – други		-	(1,806)
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>		<u>(156,336)</u>	<u>(82,015)</u>
Парични потоци от финансова дейност			
Увеличение на акционерния капитал		-	1,956
Получени заеми		189,006	136,907
Изплатени лихви		(5,265)	(873)
Изплащане на привлечени средства		(26,672)	(54,762)
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност</i>		<u>157,069</u>	<u>83,228</u>
(Намаление)/увеличение на паричните средства за периода		(177)	1,126
Парични средства и еквиваленти към 1 януари		<u>1,376</u>	<u>250</u>
Парични средства и еквиваленти към 31 декември	13	<u>1,199</u>	<u>1,376</u>

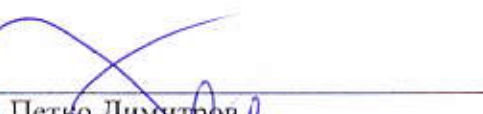
Финансовите отчети на страница от 9 до 31 са одобрени на 15 юни 2012 г. и подписани от:


 Борислав Славов
 Изпълнителен директор


 Веселин Главчев
 Финансов директор

Заверил съгласно одиторски доклад:


 Росица Ботева
 Регистриран одитор


 Петко Димитров
 ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

София, България
 Дата: 19.06.12

Приложенията на страница 13 до 31 представляват неразделна част от финансовия отчет.

1. Обща информация

Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД („Дружеството“) е частно дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Република България.

Основната дейност на Дружеството е закупуване на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба. Дружеството не е осъществявало дейност до 2009 г..

2. Счетоводна политика

Основните счетоводни политики, прилагани при изготвянето на консолидираните финансови отчети са изложени по-долу:

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Европейския съюз и в частност с тези МСФО и тълкувания на КРМСФО, издадени и ефективни към момента на изготвянето на този финансов отчет.

Счетоводните политики, описани по-долу, са прилагани последователно през 2010 г. и 2011 г. При необходимост са използвани сравнителни изчисления с цел да се открият промените през текущата година.

Принципи на действащото предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Като потвърждение, съществуващата кредитна линия бе удължена до 2013 г. (виж приложение 15).

(а) Изменени или нови стандарти и тълкувания в сила от 2011 г.

- МСС 24 (изменен) – „Свързани лица – оповестявания“
- МСС 32 (изменен) – „Класификация на права“
- КРМСФО 14 (изменен) – „Аванси в рамките на минимално изискване за финансиране“
- КРМСФО 19, „Погасяване на финансови задължения“
- Изменения на различни стандарти, които представляват част от Годишния проект за подобряване на Борда по международни стандарти за 2010 г.

(б) Стандарти и тълкувания публикувани, но все още не влезнали в сила

- МСС 1, Изменение – Представяне на финансови отчети (в сила от 1 януари 2013 г., но все още не одобрен от ЕС)
- МСС 12, Изменение – Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (в сила от 1 януари 2012 г., но все още не одобрен от ЕС)
- МСС 19, Изменение – Доходи от наети лица (в сила от 1 януари 2013 г., но все още не приет от ЕС)
- МСС 27, Изменение – Индивидуални Финансови Отчети (в сила от 1 януари 2013 г., но все още не одобрен от ЕС)

2. Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

- МСС 28, Изменение – Инвестиции в асоциирани предприятия (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСС 32, Изменение – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила от 1 януари 2014 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 7, Изменение – Оповестяване, Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неприет от ЕС)
- МСФО 7, Изменение - Оповестяване, Прехвърляне на Финансови активи (в сила от 1 януари 2012 г.)
- МСФО 9, Финансови инструменти (в сила от 1 януари 2015 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 9 и МСФО 7, Изменение – Задължителна дата за влизане в сила и преходни разпоредби (в сила от 1 януари 2015 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 10, Консолидирани Финансови Отчети (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 11, Договори за строителство (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 12, Оповестяване на дялове в други предприятия (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неодобрен от ЕС)
- МСФО 13, Оценка по справедлива стойност (в сила от 1 януари 2013 г., но все още неодобрен от ЕС)

МСФО 9 е част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти за замяна на МСФО 39 Финансови Инструменти, който все още не е финализиран, в резултат на което не е практично да се измери негово влияние. Прилагането на гореспоменатите стандарти и тълкувания не се очаква да има съществено влияние върху финансовите отчети на Групата през периода на първоначалното им прилагане.

Финансовите отчети са изготвени съгласно принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква използването на оценки и предположения, които се отразяват върху отчетените стойности на активите и пасивите и върху оповестяването на условните задължения към датата на финансовите отчети и отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-добрите познания от страна на мениджмънта относно текущите събития и действия, реалните резултати накрая може да се различават от тези оценки.

Консолидирани финансови отчети

Дружеството е изцяло собственост на И Еф Джи Юробанк Ергасиас СА, публично дружество в Гърция, посредством неговото 100% дъщерно дружество Неу Пропърти Холдингс Лтд. И. Приложено е изключението съгласно МСС 27 „Консолидирани и Индивидуални Финансови Отчети“, параграф 10, съгласно който не се изготвят консолидирани финансови отчети. Изготвянето на консолидирани финансови отчети не се изисква поради наличието на консолидирани финансови отчети на И Еф Джи Юробанк Ергасиас СА, в които са консолидирани резултатите и финансовата позиция на Дружеството. Това е и в съответствие със Закона за счетоводството.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.2 Валутни операции

(а) Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и валутата на представяне е „български лев“ (лв.) Финансовите отчети са изготвени в лв. Финансовите отчети са изготвени в хиляди лева.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминиранияте в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2.3 Инвестиционни имоти

Съгласно МСС 40, инвестиционният имот е имот, земя, сграда, част от сграда или и двете, които се държат с цел наем или увеличаване на стойността на капитала или и двете, и които не се използват от Дружеството. Инвестиционните имоти се признават първоначално като актив, когато са вероятни бъдещи икономически ползи за Дружеството, свързани с имота и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени.

След първоначалното признаване, инвестиционният имот се отчита като нетекуч актив и се оценява по разходи без натрупаната амортизация и натрупаната обезценка.

Разходите по придобиването се натрупват към балансовата стойност на актива. Инвестиционният имот първоначално се признава по цена на придобиване. Всички последващи разходи по следката се включват в стойността на имота. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот се състои от покупната цена и всички разходи, които могат да се отнесат пряко към сделката. Последните включват, например, такси за правни услуги, данъци и такси по прехвърлянето на имота, разходи по заеми и други, свързани със сделката. Имотите, при които е необходимо допълнително строителство преди да може да бъде продадени, се третираат като „незавършени сгради“ и в този случай, разходите, свързани със заемане на средства, които са пряко свързани с придобиването и строителството могат да се капитализират.

Сградите, отчетени като инвестиционни имоти, се амортизират за период от 50 години. Годишната амортизационна норма е 2%.

През 2011г. Дружеството удължи полезния срок на сградите и ефектът от промяната е 1,096 хил. лева по малко начислена амортизация през годината, Прегледат на активите показва че те са висококачествени и Дружеството очаква възвращаемост от тях за по дългосрочен период.

Незавършеното строителство не се амортизира.

Годишната амортизационна норма на движимите вещи е 15%.

Земята, отчетена като инвестиционен имот, не се амортизира.

Последващите разходи се капитализират към стойността на инвестиционния имот, само ако се очакват бъдещи икономически ползи от актива за Дружеството и ако разходите

2. Счетоводна политика (продължение)

2.3 Инвестиционни имоти (продължение)

могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонти и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовата година, когато са възникнали.

Ако Дружеството използва разходния метод, прехвърляния между инвестиционния имот, притежавания имот не променят отчетната стойност на прехвърления имот и не променят стойността на този имот за целите на оценки и оповестявания.

Съгласно МСС 40 и политиката на Дружеството, Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД трябва да извърши анализ на обезценките на придобитите имоти към края на отчетния период.

2.4. Имоти, машини, съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване без натрупаната амортизация и провизията за обезценка, когато се изисква.

Последващите разходи се включват в балансовата стойност на актива или се признават като отделен актив само, ако е вероятно да има бъдещи икономически ползи за Дружеството и когато разходите за имота могат да бъдат надлежно оценени. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се отчитат в отчета за дохода през финансовия период, когато са възникнали.

Амортизацията на имотите, машините и съоръженията се изчислява по линейния метод, съгласно който се разпределя остатъчната стойност на активите за периода на оставащия полезен живот.

Отчетната стойност на активите се обезценява до нейната възстановима стойност, ако отчетната стойност е по-голяма от изчислената възстановима стойност. Остатъчните стойности и полезният живот на активите се преразглеждат и се променят, ако се налага, към всяка дата на баланса.

Печалбите и загубите от изписване на дълготрайни материални активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се включват като печалба или загуба.

2.5 Търговски вземания и други финансови активи

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност, определена по метода на ефективния лихвен процент, намалена с евентуална обезценка. Обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по вземането. Сумата на обезценката е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Когато едно търговско вземане е несъбираемо, то се отписва за сметка на начислени провизии.

Последващо възстановяване на суми, които са били отписани, се отчитат като печалба или загуба.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.6 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти се отчитат по амортизируема стойност. За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко с изключение на блокирани средства.

2.7 Търговски и други финансови задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива стойност, а в последствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент.

2.8 Отчитане на договори за оперативен лизинг

Активи, отдадени по договори за оперативен лизинг, се включват в инвестиционни имоти в баланса. Приходите от наем (компенсирано с отстъпки, предоставени на наемателя) се признават на равни части за периода на лизинговия договор.

Плащанията по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

2.9 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в печалба или загуба през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва, освен ако не се капитализират, съгласно МСС 23.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловното право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.10 Разходи за лихви

Разходите за лихви се признават като „финансови разходи“ в отчета за доходите чрез метода на ефективния лихвен процент, с изключение на тези, свързани със заемни средства, които се капитализират към стойността на актива.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизируемата стойност на финансов актив или пасив и за разпределяне на лихвения доход или разход за съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, с който се дисконтират бъдещите парични плащания или вземания през очаквания живот на финансовия инструмент или за по-кратък период до нетната остатъчна стойност на финансовия актив или пасив.

2. Счетоводна политика (продължение)

2.10 Разходи за лихви (продължение)

При изчисляване на ефективния лихвен процент Дружеството изчислява паричните потоци, отчитайки договорните условия на финансовите инструменти (например, опции за аванс), но не отчита бъдещи загуби. Изчисляването включва всички такси платени или получени от страни по договора, които представляват неделима част от ефективния лихвен процент, разходите по извършването на транзакцията и всички останали допълнителни възнаграждения или отстъпки.

2.11 Признаване на приходи

Приходи от наеми

Приходите включват приходи от наеми, такси за обслужване и управление и приходи от търговия с имоти.

Приходите от наеми от оперативен лизинг се признават като приход на равни части за периода на лизинга.

2.12 Отсрочени данъци

Данъчното облагане, отразено във финансовия отчет, е в съответствие с действащото българско законодателство. Разходът за данък в отчета за доходите включва сумата на текущия данък за отчетния период и измененията в отложените данъци.

Текущият данък за отчетния период се изчислява на база облагаемата печалба за годината въз основа на данъчните ставки, валидни към датата на отчета. Разходът за данък върху печалбата, изчислен на база на прилагания данъчен закон, се признава като разход в периода, в който печалбата е възникнала. Разходите за данъци, различни от тези върху печалбата, се включват в други оперативни разходи.

Отсроченият корпоративен данък се изчислява по балансовия метод на база временните разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната балансова стойност в годишния финансов отчет.

Отсроченият данък се оценява по данъчна ставка, която се очаква да бъде приложима в периода, през който ще се реализират вземанията или ще се покрият задълженията на база на действащи или приети официални данъчни ставки към датата на финансовия отчет. Принципно временни разлики възникват от амортизацията на инвестиционните имоти.

Дружеството признава отсрочени данъчни активи, ако е вероятно, че ще има бъдеща облагаема печалба, срещу която временните разлики могат да бъдат използвани.

2.13. Инвестиции в дъщерни дружества и аванси за емитиране на акции

Инвестициите в дъщерни дружества се осчетоводяват по цена на придобиване.

3. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на редица финансови рискове, в това число пазарен риск, кредитен риск, ликвиден риск. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните им отрицателни ефекти върху финансовите показатели на Дружеството.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

Управлението на риска се осъществява от ръководството след одобрение на компанията - майка.

(а) Валутен риск

Съгласно прилаганата политика Дружеството няма парични активи във валута, различна от български лева или евро. Валутният риск на Дружеството е незначителен, тъй като към момента курсът на еврото е фиксиран към този на българския лев (1 EUR/BGN: 1.95583).

(б) Риск, свързан с лихвения процент

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, доходът и оперативните парични потоци са независими в значителна степен от промените в пазарния лихвен процент.

Лихвеният риск за Дружеството произтича от неговите краткосрочни задължения (Приложение 15). Задълженията с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на риск от промени в паричните потоци в резултат на промени в лихвените проценти. Периодът за промяна на нивата на лихвените проценти е една година като по този начин се намалява до известна степен рискът, свързан с лихвения процент.

Лихвеният риск се следи регулярно от ръководството на Дружеството и от компанията - майка (т.е. ръководството на Групата). Тъй като кредитните линии са осигурени от Юробанк И Еф Джи Прайвит Банк Люксембург СА, лихвеният риск, на който е изложено Дружеството, се преглежда индивидуално за всеки нов транс.

Търговските и други вземания и задължения са безлихвени и с падеж по-кратък от една година.

Дружеството не е изложено на ценови риск по отношение на финансовите инструменти, тъй като не притежава капиталови ценни книжа.

3.1 Пазарен риск

(в) Влияние на икономическата криза и ситуацията в Гърция

От края на 2009 г. дълговата криза в Европа създаде страхове сред инвеститорите поради нарастването на нивата на държавните дългове. Притесненията се засилиха в началото на 2010 г., което затрудни някои държави в еврозоната да рефинансират техните държавни дългове без външна помощ. Трите най-засегнати държави бяха Гърция, Ирландия и Португалия.

Във връзка със ситуацията в Гърция на среща на Еврогрупата на 21.02.2012 г. беше договорена нова програма за финансиране с Европейската Комисия, Европейската Централна Банка и държавите-членки на Еврозоната. Новата програмата има за цел да достигне съотношение на държавния дълг към БВП под 120% до 2020 г., съгласно поставената рамка по време на сесията на Съвета на Европа на 26 и 27.10.2011 г., която да бъде достигната и посредством Програмата за участие на частния сектор в намаляването на гръцкия публичен дълг.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Пазарен риск (продължение)

Новата програма за финансиране се очаква да повлияе благотворно върху платежоспособността на страната, което да е в резултат не само на намалението на държавния дълг, а и на очаквания спад на разходите за лихви от 2012 г. нататък. Програмата за финансиране представлява благонадеждна възможност за гръцката икономика да премахне обстановката на несигурност след средата на 2010 г. относно стабилността на фискалната ѝ позиция, както и относно запазването на участието на страната в Еврозоната.

Освен това, Еврогрупата потвърди, че са взети необходимите мерки от страните-членки, за да се извършат националните процедури, позволяващи подкрепа от Европейския Фонд за финансова стабилност (ЕФФС), включително необходимото финансиране за рекапитализация на гръцките банки (в т.ч. и на И Еф Джи Юробанк Ергасиас), като следствие от тяхното участие в скорошното реструктуриране на държавния дълг. Изискването за капиталова адекватност на гръцките банки бе определено да достигне 9% до 30 Септември 2012 г. и на 10% до 30 Юни 2013 г.. През февруари 2012 г. гръцкият парламент прие необходимата правна рамка, за да направи възможно финансирането за рекапитализирането на гръцките банки и през Април 2012 г. първият транш от 25 млрд. евро бе даден на Гърция под формата на ЕФФС облигации. Рекапитализацията ще бъде завършена преди края на текущата година.

Позицията на Групата

И Еф Джи Юробанк Ергасиас беше значително засегната от обезценката на Гръцкия държавен дълг (поради участието си в Програмата за участие на частния сектор в намаляването на гръцкия държавен дълг).

Както бе потвърдено, И Еф Джи Юробанк Ергасиас е жизнеспособна банка и получи потвърждение от Гръцкия Фонд за финансова стабилност (ГФФС) за капиталова подкрепа, която веднъж получена, ще увеличи коефициента на капиталова адекватност над регулаторния минимум. Освен това, след президентски указ, публикуван на 30/04/2012 г. (за влизане в сила на Закон 3864/2012 г., определящ ролята и отговорностите на ГФФС), съответната рамка е създадена за ГФФС за да може да ускори своя принос за участие в капиталовата подкрепа на жизнеспособните банки. Банката, Гръцкия Фонд за финансова стабилност (ГФФС) и Европейския Фонд за финансова стабилност (ЕФФС) подписаха на 28 май 2012 г. тристранно споразумение, въз основа на което ГФФС прехвърли на банката облигации, издадени от ЕФФС, с номинална стойност 3,97 млрд. евро, като авансово плащане за нейното участие в бъдещото увеличение на акционерния капитал на Банката.

Мениджмънта на И Еф Джи Юробанк Ергасиас има основателни очаквания, че планираната рекапитализация ще приключи успешно в рамките на сроковете, които са уговорени заедно с Гръцката Национална Банка и ГФФС.

Позиция на дружеството

ИМО Пропърти Инвестмънтс София ЕАД, финансира дейността си с привлечен капитал от И Еф Джи Прайвит Банк Люксембург.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Пазарен риск (продължение)

Влияние върху ликвидността

Възможността за външно финансиране спадна чувствително от август 2007 г. Това може да повлияе върху възможността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира нейните съществуващи такива при условия, близки до тези, прилагани при предишни вземания.

Влияние върху клиентите

Длъжниците на Дружеството може да бъдат негативно засегнати от финансовата и икономическа обстановка, която от своя страна може да повлияе на тяхната способност да изплащат своите задължения. Влошените икономически условия за клиентите може да окажат влияние и върху прогнозите на ръководството за паричните потоци и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи. Доколкото подобна информация е налична, ръководството е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци.

3.2 Кредитен риск

Кредитният риск произтича от паричните средства и паричните еквиваленти, и банковите депозити, както и от от клиентите на едро и дребно, включително от непогасените им вземания.

Таблицата по-долу показва експозиции на парични средства и парични еквиваленти към 31 декември 2011 г. на банки, както следва:

Контрагент	31 декември 2011 г.		31 декември 2010 г.	
	Кредитен рейтинг	Салдо	Кредитен рейтинг	Салдо
Юробанк И Еф Джи България АД	BBB (BCRA)	3,005	BB+ (FITCH)	4,382
		3,005	-	4,382

Дружеството не е претърпяло загуби в резултат на неизпълнение на задълженията на контрагентите. Пазарната стойност на тези активи не се различава съществено от тяхната отчетна стойност.

3.3 Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържането на достатъчно парични средства и възможност за финансиране посредством съгласувани кредитни лимити. Ликвидният риск се следи стриктно от ръководството.

3. Управление на финансовия риск (продължение)

3.3 Ликвиден риск (продължение)

Ръководството очаква положителни парични потоци към края на 2012 г. и впоследствие, които са в резултат основно на паричните потоци от оперативна дейност.

Таблицата по-долу представлява анализ на финансовите задължения на Дружеството при съответните падежи на база на оставащия период. Посочените суми в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци.

<i>(в хиляди лева)</i>	до 1 месец	между 1 и 3 месеца	между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2010 г.				
Задължения	2,852	-	14	2,866
Заеми	-	4	84,041	84,045
Общо финансови задължения	2,852	4	84,055	86,911

<i>(в хиляди лева)</i>	до 1 месец	между 1 и 3 месеца	между 3 и 12 месеца	Общо
Към 31 декември 2011 г.				
Задължения	10	435	135	580
Заеми	9	-	251,915	251,924
Общо финансови задължения	19	435	252,050	252,504

3.4 Управление на капиталовата структура

Целите на Компанията при управлението на капитала, са да запази способността ѝ да продължи като действащо предприятие, да предостави доходност на акционерите и да поддържа оптимална капиталова структура с цел намаление на цената на капитала. Общият размер на капитала е изчислен от ръководството и е посочен като „собствен капитал“ в баланса. Към 31.12.2011 г. Дружеството е в нарушение на чл. 252, параграф 1, точка 5, във връзка с чл. 247а, параграф 2 от Търговският Закон. Ръководството на дружеството и Акционерите имат 12 месеца да предприемат действия, за да отговорят на изистванията на посочените по горе членове на Закона.

4. Значими счетоводни оценки и преценки

Ръководството на Дружеството извършва оценки и преценки за бъдещото развитие. Получените счетоводни оценки рядко съвпадат със съответните фактически резултати. Оценките и преценките, които се свързват със значителен риск да доведат до съществени промени в отчетната стойност на активите и пасивите през следващата финансова година са представени на следващата страница.

4. Значими счетоводни оценки и преценки (продължение)

Оценка на пазарната стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчетени по метода на цена на придобиване в съответствие с МСС 40, се променя от сертифициран оценител, за да може да отрази пазарните условия в края на отчетния период. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е стойността, на която могат да бъдат продадени имотите на жалаещи и информирани контрагенти. „Желаещ контрагент“ е купувач или продавач, който не е принуден да продава и определя стойността на сделката на база на пазарната стойност на имотите.

Най-добрият показател за справедлива стойност е текущата цена на активния пазар на подобен договор за лизинг. При липсата на такава информация Дружеството определя стойност в рамките на разумна очаквана пазарна стойност. Понастоящем Дружеството използва услугите на външен оценител, за да определи пазарната стойност на имота, като то определя показатели за промяната на справедливата стойност на пазара, на който оперира. Справедливата оценка на външните оценители се базира върху:

- (i) текущите цени на активния пазар на недвижими имоти от различен тип, в зависимост от местоположението;
- (ii) текущите цени на подобни имоти на по-малко активни пазари, коригирани съгласно промените в икономическите условия, настъпили от деня на сделката при тези цени
- (iii) прогнози за дисконтирани парични потоци на база на надежни оценки на бъдещи парични потоци, изчислени на основата на договорености по съществуващи договори и (когато е възможно) от външни индикатори като текущите пазарни цени на наемите за подобни имоти със същото местоположение и при същите условия и използвайки проценти на дисконтиране, които отразяват текущите пазарни оценки за несигурността относно сумите и падежите на паричните потоци.

Съгласно МСС 40 и Груповата политика на ИМО, Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД е извършило анализ на обезценки на придобитите имотите през 2011 към края на отчетния период.

Към 31.12.2011 г. Дружеството има 741 имота с нетна балансова стойност в размер на 220,98 млн. лв. Относно 18 имота има жалби и те съответно не са включена в анализа на обезценките. От останалите 723 имота такъв анализ е извършен за 274 имота. Имотите включени в анализа са подбрани по давиостен срок: предишната оценка е по-стара от една година. По този начин анализът не включва имоти, които са наскоро придобити, тъй като такъв анализ пазарна/балансиова стойност е направен.

Общата нетна балансова стойност на тези 274 имота възлиза на 122.71 млн. лв. За тях са направени нови пазарни оценки, които представляват тяхната справедлива стойност. Анализът на обезценките е направен чрез съпоставяне на пазарната и нетната балансова стойност за всеки конкретен имот. За тези със съществени отклонения, разликата между пазарната и нетната балансова стойност е призната като загуба от обезценка.

Имотите с разлика между пазарната и нетната балансова стойност са 17 и тяхната обща балансова стойност възлиза на 3,731.72 млн. евро. Разликата е призната като загуба от обезценки в размер на 498.9 хил.лв.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5. Приходи от наем

	2011 г.	2010 г.
Приходи от клиенти	112	13
Общо	112	13

6. Разходи, свързани с инвестиционни имоти и обезценка

	2011 г.	2010 г.
Амортизация	(1,099)	(90)
Поддръжка	(493)	(28)
Обезценка	(499)	-
Общо	(2,091)	(118)

7. Административни разходи

	2011 г.	2010 г.
Разходи за заплати	(331)	(68)
Разходи за социални осигуровки	(31)	(5)
Наем	(25)	(5)
Разходи за командировки	(75)	(5)
Одиторски услуги	(25)	(15)
Други	(64)	(8)
Общо	(551)	(106)

8. Финансови разходи

	2011 г.	2010 г.
Разходи за лихви	(5,363)	(890)
Други финансови разходи	(266)	(34)
Общо	(5,629)	(924)

Финансови приходи

	2011 г.	2010 г.
Приходи от лихви от банкови депозити	60	1
Общо	60	1

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

9. Разходи за данъци

	2011 г.	2010 г.
Счетоводна загуба преди данъчно облагане	(8,099)	(1,134)
Очакван данъчен кредит	801	113
Пренасяне на данъчни загуби	(662)	-
Доход от данъчен кредит	139	113

Годишният данък е изчислен по ставка 10% (2010:10%)

10. Инвестиционни имоти

	Сгради	Земя	Оборудване към имотите	Общо
Отчетна стойност към 1 януари 2010 г.	-	-	-	-
Новопридобити	17,894	18,255	94	36,243
Амортизация	(90)	-	-	(90)
Разходи за обезценка	-	-	-	-
Отчетна стойност към 31 декември 2010 г.	17,804	18,255	94	36,153
Новопридобити	77,790	37,946	1,048	116,784
Амортизация	(986)	-	(110)	(1,096)
Разходи за обезценка	(477)	(22)	-	(499)
Отчетна стойност към 31 декември 2011 г.	94,131	56,179	1,032	151,342

Направен е годишен анализ на обезценките към края на годината, в резултат на който разходите за обезценки възлизат на 499 хил. лв.

Някои покупки на имоти включват и покупки на оборудването, което представлява неделима част от имота. Политиката на Дружеството е да продава или отдава под наем оборудването, заедно със съответния имот. Към 31 декември 2011 г. общият размер на движимите вещи е 1,032 хил. лв.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

11. Материални и нематериални активи

	Офис оборудване	Компютри	Софтуер	Общо
Отчетна стойност към 1 януари 2010 г.	-	-	-	-
Новопридобити	4	3	1	8
Амортизация	-	-	-	-
Отчетна стойност към 31 декември 2010 г.	4	3	1	8
Отчетна стойност към 1 януари 2011 г.	4	3	1	8
Новопридобити	1	2	1	4
Амортизация	(1)	(2)	(1)	(4)
Отчетна стойност към 31 декември 2011 г.	4	3	1	8

12 а. Аванси за инвестиционни имоти

	Към 31 декември 2011 г.	2010 г.
Инвестиционни имоти в процес на придобиване	65,234	37,759
Предплатени аванси на частни съдебни изпълнители за придобивания	4,407	1,120
	69,641	38,879

12 б. ДДС и други вземания

Нефинансови активи

	Към 31 декември 2011 г.	2010 г.
ДДС за възстановяване	10,243	6,688
Други вземания	604	6
Съдебни вземания	212	-
Разходи за бъдещи периоди	103	-
<i>Финансови активи</i>		
Вземания от клиенти	33	21
Вземания от ЧСИ и други доставчици	2,396	-
	13,591	6,715

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

12 в. ДДС и други вземания (продължение)

Вземанията в края на 2011 г. не са обезценени тъй като тяхната справедлива стойност се доближава до отчетната стойност.

13. Парични средства и еквиваленти

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
Парични средства в лева	438	10
Парични средства в евро	761	1,366
Общо парични средства и еквиваленти	1,199	1,376
Блокирани парични средства – участие в нови дъщерни дружества	-	1,200
Блокирани парични средства в евро (виж нота 14)	1,806	1,806
	3,005	4,382

14. Основен капитал

	Брой акции	Обикновени акции хил. лв.
Към 31 декември 2010 г.	400,000	400
Към 31 декември 2011 г.	400,000	400

На 28/07/2010 г. с Решения на едноличния собственик на Дружеството е увеличен капитала на Дружеството чрез издаването на 150 000 нови обикновени акции с номинална стойност 1 лв. и емисионна стойност 13.04 лв. Разликата от 1,806 хил.лв. представлява Фонд Резервен на Дружеството съгласно чл. 176, т.3 от Търговския Закон.

Към 31 декември 2011 г. основният капитал е разделен на 400,000 акции, всяка с номинална стойност 1 лев. Единственият собственик на капитала на „ИМО Пропърти Инвестмънтс София“ ЕАД е „Неу Пропърти Холдингс Лимитед“ - Кишър. Към 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г. има 1,806 хил.лв. по сметка Фонд Резервен.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

15. Заеми

Всички заеми на Дружеството са с плаващ лихвен процент и са деноминирани в евро. Заемите не са обезпечени с гаранции.

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
Текущи пасиви		
Банкови заеми	244,825	82,195
Натрупана лихва	9	4
	244,834	82,199

Отчетната стойност на тези задължения с плаваща лихва приближават тяхната справедлива стойност към датата на баланса.

Всички задължения са договорени с плаваща лихва (едномесечен EURIBOR) плюс надбавка от 2.075%. В договорите за заем не са включени ковенанти.

Текущата кредитна линия е преподновена на 02.05.2012 г. до 11.11.2013 г. Размерът на кредитната линия е 293.37 млн. лв. (150 мил. евро).

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи от загуба за текущата година

	Финансова загуба преди данъци	Отсрочен данъчен актив
Към 1 януари 2011 г.	1,134	113
Движения през 2011 (виж нота 9)	8,099	139
Към 31 декември 2011 г.	9,233	252

Отсрочените данъци се изчисляват при данъчна ставка, която ще бъде в сила момента на тяхната реализация. Данъкът приложим за 2011 г. е 10% (2010 г.: 10%).

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, когато има законово право текущи данъчни активи да бъдат компенсирани срещу текущи данъчни пасиви и отсрочени данъци, които се отнасят до същите данъчни органи.

Данъчните органи могат да направят по всяко време ревизия на счетоводните регистри в рамките на 5 години след отчетния период като е възможно да начислят допълнителни данъци или да наложат глоби. Мениджмънтът не счита, че има обстоятелства, които могат да доведат до значителни данъчни задължения от такъв характер.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

17. Задължения

	Към 31 декември	
	2011 г.	2010 г.
<i>Финансови задължения</i>		
Към доставчици	444	2,837
Гаранция	33	14
Отсрочен приход	3	0
Други задължения за следващата година	100	15
	580	2,866

18. Финансови инструменти по категория

Към 31 декември 2011 г.

Финансови активи според баланса	Заеми и вземания
Търговски и други вземания (Прил. 12 б)	2,429
Парични средства и парични еквиваленти (Прил. 13)	3,005
	5,434
Финансови пасиви според баланса	Финансови пасиви по амортизируем а стойност
Търговски задължения (Прил. 17)	580
Задължения според банков заем към свързани лица (Прил. 15, 19)	244,825
Задължения към свързани лица (Прил. 19)	9
	245,414

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви в края на 2011 г. и 2010 г. се доближава до тяхната отчетна стойност.

19. Сделки със свързани лица

Компанията-майка е „Неу Пропърти Холдингс Лимитед“ - Кипър, която от своя страна е 100% собственост на „И Еф Джи Ергасиас“ СА (Гърция). „И Еф Джи Ергасиас“ СА (Гърция) е член на „И Еф Джи Груп“, която се състои от кредитни институции, компании за финансови услуги и холдингови компании. Компанията-майка на И Еф Джи Груп е Европейската Финансова Група И Еф Джи (Люксембург) СА, а крайният собственик е Частни Финансови Холдинги Лтд (ЧФХ), които се притежава и контролира директно от фамилия Латсис. Към 31 декември 2011 г. И Еф Джи Груп държи 44.7% от обикновените акции и правата за глас на Банката посредством едноличната собственост в дъщерни дружества на крайната компания-майка.

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

19. Сделки със свързани лица (продължение)

Останалата част от обикновените акции и правата за глас се държат от инситуционални и дребни инвеститори, никой от които не притежава над 5% според Банката.

Към 31.12.2011 г. Дружеството има две дъщерни дружества. На 28 декември 2010 г. са направени авансови вноски в размер на 1 200 хил. относно учредяването на трите дъщерни дружества, на които Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД е единствен собственик. На 01/04.2011 г. едно от тях, ИМО 02 е върнало 400 хил.лв. инвестиции акционерен капитал на Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД.

През 2011 г. са учредени две дъщерни дружества.

На 25 януари 2011 г. дружеството „Имо Рила“ ЕАД е придобито и регистрирано в Агенцията по вписванията с 400 хил.лв. акционерен капитал. Единоличен собственик на дружеството е „Имо Пропърти Инвестмънт София“ ЕАД. На 2 февруари 2011 г. „Имо Рила“ ЕАД придобива хотел „Рила – София“ за сумата от 19,269 хил. евро., без ДДС. След тази дата е подписан договор за наем на хотела.

На 25 януари 2011 г. „Имо Централен Офис“ ЕАД е придобито и регистрирано в Агенцията по вписванията с 400 хил.лв. акционерен капитал. Единоличен собственик на дружеството е „Имо Пропърти Инвестмънт София“ ЕАД. На 25 март 2011 г. „Имо Централен Офис“ ЕАД придобива офис сграда, разположена в гр. София на стойност 70,832 хил. лв. без ДДС.

Всички сделки със свързани лица са със следните дружества:

	2011 г.	2010 г.
Инвестиции в дъщерни дружества		
ИМО Рила ЕАД	400	-
ИМО Централен Офис ЕАД	400	-
	800	-
Задължения към свързани лица		
Юробанк И Еф Джи България СА	9	4
Засми		
Юробанк И Еф Джи Частна Банка Люксембург СА	244,825	82,195
Парични средства и еквиваленти		
Юробанк И Еф Джи България СА (Прил. 13)	3,005	3,182
Приход от лихви от банкови депозити		
Юробанк И Еф Джи България СА	60	1

ИМО ПРОПЪРТИ ИНВЕСТМЪНТС СОФИЯ ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ НЕКОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

19. Сделки със свързани лица (продължение)

	2011 г.	2010 г.
Разходи за лихви		
Юробанк И Еф Джи България СА	-	800
БРС	26	-
Юробанк И Еф Джи Частна Банка Люксембург СА	5,337	90
Общо разходи за лихви	5,363	890
Разходи от валутни операции		
Юробанк И Еф Джи България СА	47	28
Разходи за комисионни и такси		
Юробанк И Еф Джи България СА	23	4
Юробанк И Еф Джи Гърция СА	196	2
	219	6
Разходи за оценки и посредничество		
И Еф Джи Пропърти Сървисиз София	11	0

Ръководството се компенсира по силата на решение на Съвета на директорите.

Ръководството на Дружеството е получило възнаграждение през 2011 г. в размер на 189 хил. лева. (2010: 47 хил. лева).

20. Поети ангажменти и условни задължения

Към 31 декември 2011 г. не са открити съществени поети ангажменти и условни задължения от ръководството

21. Събития след датата на баланса

Съгласно Решение от 21/02/2012 г. Имо Пропърти Инвестмънтс София ЕАД прехвърля своето участие в акционерния капитал на ИМО Рила ЕАД на НЕУ II Пропърти Холдинг Лимитед – Кипър. А именно, прехвърля 400 000 налични, поименни, обикновени акции с номинална стойност 1 лв., които представляват 100% от капитала на ИМО Рила срещу възнаграждение в размер на 19,118.06 евро. Сумата е получена ефективно на 13/03.2012 г.

Доклад на независимия одитор

До едноличния акционер на “Имо Пропърти Инвестмънт София” ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на “Имо Пропърти Инвестмънт София” ЕАД („Дружеството“), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2011 г. и отчета за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал, 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

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

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 професионалните изисквания 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 на финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „Имо Пропърти Инвестмънт София“ ЕАД към 31 декември 2011 г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

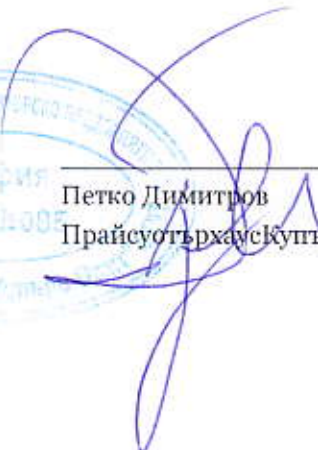
Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността, изложен от стр. 3 до стр. 8 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2011 г.


Росица Ботева
Регистриран одитор

19.6.2012 г.
гр. София


Петко Димитров
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД