

Имоти Директ АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.
Неодитирани

Имоти Директ АДСИЦ (“Дружеството” или “Имоти директ”) е регистрирано на 04 Ноември 2009г. като българско акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което инвестира набраните паричните средства в недвижими имоти. Основният акционер на Дружеството е Българо-Американска Кредитна Банка (“БАКБ”), която пряко е собственик на 68.3% от капитала и косвено чрез изцяло дъщерното си дружество „Капитал Директ” ЕАД на останалите 31.7%. Съгласно Устава на Дружеството, неговото съществуване не е ограничено със срок.

Дейността на Имоти Директ се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (“ЗДСИЦ”), Закона за публичното предлагане на ценни книжа и свързаните с тях нормативни актове. Комисията за финансов надзор отговаря за съблюдаването на нормативната база от Дружеството. ЗДСИЦ изисква паричните средства и ценните книжа на Дружеството да се съхраняват в банка-депозитар, която е Обединена Българска Банка АД. Капитал Директ ЕАД (“Капитал Директ”) е обслужващо дружество за Имоти Директ.

Със свое Решение № 78 – ДСИЦ от 05 февруари 2010 г. КФН издаде лиценз на Имоти Директ за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. През април 2010 г. акциите на дружеството бяха регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД /БФБ/.

Счетоводна политика

При изготвяне на тези финансови отчети се прилага последователно счетоводната политика и методи на изчисление използвани и оповестени при изготвяне на одитирания годишен финансов отчет към 31 декември 2010г.

Парични средства и еквиваленти

Към 31 декември 2011 г. паричните средства на Дружеството се съхраняват по разплащателни сметки в банката депозитар.

Инвестиционни имоти

Към 31 декември 2011г. Имоти Директ притежава 2 урегулирани поземлени имота в местност „ГТЦ-Зона В-17”, поземлен имот 5 кв.176 ул.Одрин 104, поземлен имот 6 кв.176 ул.Одрин 102, урегулиран поземлен имот IX-7 кв.176 ул.Одрин 100, 3 поземлени имота в местност Цариградско шосе 7-11 км и урегулиран поземлен имот IV - 19,20 кв.217 ул.Осогово 32-34, урегулиран поземлен имот VII-992 в София В.З. Симеоново Север, урегулиран поземлен имот VIII-992 в София В.З. Симеоново Север и самостоятелни обекти (отделни етажи и/или части от етажи) в Бургас ул.Христо Ботев 13, както и 919.27 кв.м. идеални части от УПИ 07079.612.254 в Бургас ул. Христо Ботев 13, в който се намират придобитите самостоятелни обекти. Дружеството планира да отдава под наем или да препродаде придобитите имоти. На амортизация подлежат придобитите през декември 2010г самостоятелни обекти в сграда в Бургас. Дружеството ги амортизира при годишна счетоводна норма 4%.

Към 31 декември 2011 г. са изготвени оценки за справедливата стойност на инвестиционните имоти от независими оценители. В случаите, по които е установено наличие на обезценка, тя е отразена в изготвените отчети към 31 декември 2011 г.

Имоти Директ АДСИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДУДИННИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011г.
Неодитирани

Поземлен имот УПИ VIII-1013 находящ се в София, местност ГГЦ-Зона В-17 беше отдаден наем за периода от 1 януари до 30 ноември 2011 г., като договърът с наемателя е прекратен, считано от 1 декември 2011 г..

През 2011 г. от придобитите самостоятелни обекти в сграда в Бургас на ул. Христо Ботев 13, под наем се отдава около 40% от общата площ на притежаваните обекти.

Банкови заеми

Дружеството използва за финансиране на дейността си средства от дългосрочна револвираща кредитна линия, предоставена от БАКБ. Максималният размер на кредитната линия е 9.7 милиона евро, а падежът е на 20 февруари 2015 г.

Към 31 декември 2011 г. задълженията на Дружеството по кредитната линия, включително начислените лихви, са в размер на 7,397 хиляди евро. Лихвеният разход за периода е в размер на 646 хил. лева.

Основен капитал

Към 31 декември 2011 г. Дружеството е с основен капитал от 21 милиона лева разпределен в 2 100 хиляди акции с номинална стойност 10 лева всяка една.

Акционерната структура на Дружеството към 31 декември 2011 г. е представена по-долу:

<u>Акционер</u>	<u>Брой акции</u> <u>31.12.2011</u>	<u>Процент</u>	<u>Брой акции</u> <u>31.12.2010</u>	<u>Процент</u>
БАКБ АД	1,434,000	68.3%	1,434,000	68.3%
„Капитал Директ“ ЕАД – дружество изцяло дъщерно на БАКБ АД	666,000	31.7%	666,000	31.7%
Общо	<u>2,100,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>2,100,000</u>	<u>100.00%</u>

На 21 юни 2011 г. беше проведено редовно годишно общо събрание на акционерите, на което бяха приети годишния финансов отчет, отчетите за дейността на Съвета на директорите, Директора за връзки с инвеститорите и одитния комитет. Беше приет и доклада на регистрирания одитор за извършения одит на Годишния финансов отчет за 2010 г. Бяха приети промени в състава на Съвета на директорите и Одитния комитет като беше освободен досегашния член Владимир Владимиров Гюлев и на негово място беше избрана Тодорина Александрова Докторова.

На заседание на Съвета на директорите на 21 юни 2011г. беше освободен досегашния изпълнителен директор Владимир Владимиров Гюлев и на негово място беше избрана Тодорина Александрова Докторова.

Имоти Директ АД СИЦ
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДУДИННИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011 г.
Неодитирани

Сделки със свързани лица

Дружеството сключва сделки със свързани лица, извършвайки обичайната си търговска дейност. Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения. Имоти Директ счита за свързани лица акционерите си и членовете на ръководството на Дружеството.

Балансите по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 декември 2011 г. изразени в хил.лв. са както следва:

<u>Свързани лица</u>	<u>31.12.2011г.</u>
Задължение към БАКБ по отпуснат кредит	7,397
Разходи за лихви по кредит от БАКБ	646
Разходи към обслужващо дружество Капитал Директ ЕАД	60

Дейността на Имоти Директ не е сезонна или циклична.

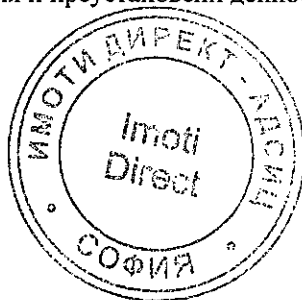
През периода 01 януари 2011 г. – 31 декември 2011 г. приходите на Дружеството са от постъпления от наем .

Не съществуват значими събития след отчетния период, които да оказват влияние върху финансовите отчети.

Няма промени в структурата на Дружеството през периода 01 януари – 31 декември 2011 г., както и бизнескомбинации, придобивания или продажба на дъщерни предприятия и дългосрочни инвестиции, реструктурирания и преустановени дейности.



Тодорина Докторова
Изпълнителен Директор



Катя Бинева
Главен Счетоводител

