

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

Съдържание

1. Одиторски доклад.....	2
2. Годишен доклад за дейността	4
3. Отчет за доходите.....	11
4. Баланс.....	12
5. Отчет за паричните потоци.....	13
6. Отчет за измененията в капитала.....	14
7. Приложение.....	15

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "ДИТ ПРОПЪРТИ" АДСИЦ
гр. София

ДОКЛАД
НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложния финансов отчет на „Дит Пропърти“ АДСИЦ включващ баланс към 31 декември 2009 година, отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществите счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие със Закона за счетоводството и Международните счетоводни стандарти, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържање 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 да 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. С изключение на фактите, изложени в следващия параграф, 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 във финансовия отчет.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

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



Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на „Дит Пропърти“ АДСИЦ към 31 декември 2009 година, както и за резултати от неговата дейност, и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие със Националното счетоводно законодателство и Международните счетоводни стандарти.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2009 година. В резултат на това, удостоверяваме, че представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие с финансовия отчет за 2009 година.

Регистриран одитор:
22.03.2010г.
гр. София



Василка
Печева
Регистриран одитор

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ДИТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ
ЗА 2009 Г.**

изготвен съгласно Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, и чл. 41, ал. 1 от Наредба № 2 за за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

Развитие на дейността, състояние на Дружеството и бъдещи перспективи.
(Информация по смисъла на тт 1 до 15 от Приложение 10 от Наредба № 2)

„ДИТ Проръпти“ АДСИЦ /Дружеството/ с учредено през 2007 г. и вписано в Търговския регистър с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 9306/2007.

Предметът на дейност е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. (Чл.5 от Устава на Дружеството).

„ДИТ Проръпти“ АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение 1513 – ДСИЦ от 13.11.2007г. на Комисията за финансов надзор.

Към датата на представения годишен финансов отчет, изготвен към 31.12.2009г., „ДИТ Проръпти“ АДСИЦ е стартирало инвестиционната си дейност със закупуването на два поземлени имота в община Несебър. Инвестиционните намерения на дружеството са свързани с изграждане на ваканционно селище от затворен тип в района на курортен комплекс Слънчев бряг.

Общата стойност на реализираните сделки за покупка на поземлени имоти, находящи се в община Несебър е в размер на 504 622 лева и са осъществени със средства от капитала на дружеството. Имотите са придобити през 2008г. с цел промяна на статута им и последващо застрояване.

Не са налице значими фактори, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които биха могли да се отразят съществено върху дейността му, за които да представи данни.

Вземанията и задълженията на Дружеството са сведени до минимум, което съответства на ограничената стопанско-оперативна дейност на Дружеството.

Дружеството няма никакви извънбалансови финансови договорености или договорни ангажименти, които следва да представим в настоящия отчет.

През 2009г. не са настъпили събития с необичаен за Дружеството характер, които да окажат съществено влияние върху дейността.

„ДИТ Проръпти“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества, както и инвестиции в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ
Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

„ДИТ Пропърти“ АДСИЦ не е част от икономическа група и не притежава дъщерни предприятия.

През финансовата година, завършваща на 31.12.2009г., „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ не е осъществявало сделки със свързани лица.

През финансовата година, „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ не е осъществявало сделки извън обичайната си дейност, както и не е било страна по договори за заеми по отношение трети лица, включително предоставяне на гаранции и посмане на задължения.

Резултати от дейността

Финансовите отчети на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети за приложение от Европейския съюз. При изготвяне на отчетите са следвани принципите на действащо предприятие, текущо начисляване на приходите и разходите, вярно и честно представяне на информацията, предназначаваност и предимство на съдържанието пред формата.

Настоящата финансова 2009 година, „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ приключи с реализируема загуба в размер на 12 хил.лв., в резултат на негативната пазарна конюнктура, дължаща се на глобалната финансова криза.

Разходите, свързани с основната дейност на дружеството са предимно от административен характер и имат следния състав:

Структура на разходите към 31 декември 2009г.

<i>по елементи:</i>	<i>(хил. лв.)</i>
Разходи за адвокатски услуги	1
Възнаграждение на обслужващото дружество	3
Разходи за одиторско възнаграждение	1
Разходи за такси на КФН	1
Разходи за такси на Централен депозитар	1
Разходи за мести данъци и такси	4
Разходи за актуализация на оценка на поземлен имот	.1
Общо разходи	12

Дружеството има сключен договор с „Дит Мениджмънт“ АД – в качеството му на обслужващо дружество по смисъла на ЗДСИЦ. Обслужващото дружество изготвя мотивирани предположения за покупка от страна на АДСИЦ, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижими имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка с придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти. Също така води счетоводната и друга отчетност и кореспонденция, свързани с дейността на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ. Възнаграждението, получено за тази му дейност през годината е размер на 3 хил. лв.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Към датата на отчетите е направена оценка на имотите от Амрита ООД - независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързана с дружеството и не притежава интереси в него. Справедливата стойност на двата имота към 31 декември 2009 година според оценителите е в размер на 1 195 хил.лв.

Капиталови ресурси

Поради характерния си предмет на дейност „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ следва да провежда политика по набиране на капиталови ресурси. Към края на 2009 година 73,3 % /550 хил.лв./ от капиталовия ресурс на Дружеството, съответства на този към момента на учредяването му, а останалата част 26,7% /200 хил.лв./ е реализирана чрез публична емисия на Българска фондова борса АД. През 2009 година, Дружеството не е ползвало допълнителен капиталов ресурс, поради което не бихме могли да посочим съществени изменения на съотношението и относителната цена на такъв ресурс. Изменения в собствения капитал по отношение на дейността на дружеството не биха могли да се очакват, тъй като към този момент не съществуват задбалансови или други отчетени или неотчетени споразумения за финансиране.

Към края на 2009 година, „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ има разполагаем паричен ресурс в размер на 236969.95 лева.

Структура на капитала към 31 декември 2009 г.

	(хил. лв.)
Записан и внесен капитал	750
Премийни резерви	2
Печалба/(загуба) от минали години	682
Печалба/(загуба) от текущата година	(12)
Общо собствен капитал:	1422

Ликвидност

За целите на спазване на нормативните изисквания при съставяне на настоящия отчет трябва да посочим, че поради липсата на стопанска дейност през по-голямата част от отчетния период, не е имало недостиг на ликвидни средства и не може да посочим мерки, които Дружеството ни е предприемало, за да се премахне този недостиг. Също така няма как да посочим или отделно да разгледаме вътрешните или външните източници на ликвидност и да коментираме неизползвани източници на ликвидни средства.

Управление на финансовия риск

Основните рискове и несигурности, пред които ще бъде изправено Дружеството в бъдещата си дейност са рисковете, типични за сектора, в който то оперира (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ посока.* Основната част от активите на Дружеството е и ще продължава да бъде инвестирана в недвижими имоти, поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата от дейността на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

- “ ДИТ Пропърти” АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;*

- *Други системни рискове.* Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

Управлението на риска се осъществява текущо от управляващите на Дружеството, съгласно политика, определена от Съвета на директорите. Последният е приел основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове. Чрез система за наблюдение и контрол на рисковите фактори се цели ограничаването им до минимум.

Предвиждано развитие на „ДИТ Пропърти” АДСИЦ

В краткосрочен план „ДИТ Пропърти” АДСИЦ планира да изпълнява основните си инвестиционни цели, а именно:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Финансовите цели включват реализиране на приходи от изпълнение на инвестиционни проекти, които да отговарят на ограниченията и изискванията, заложи в неговия Устав и съобразни с действащото законодателство

През 2010 финансова година Дружеството планира:

- да завърши дейностите по урегулиране на имота и да получи всички необходими разрешителни документи за започване на инвестиционни и строителни дейности;
- да започне инвестиционните и строителни дейности с цел изграждане на селище от затворен тип, вкл. изграждане на инфраструктура, строителство на еднофамилни къщи, тенискорт, басейн, заведение за хранене, бар, други обслужващи помещения;
- да обяви за продажба къщите;
- да сключи предварителни договори за продажба на къщи и да получи авансови плащания по тези договори;
- да започне преговори за отдаване под наем на общите площи.

Управителният орган на Дружеството смята, че „ДИТ Пропърти” АДСИЦ ще има реални възможности да осъществи инвестиционните си намерения и да постигне посочените по-горе инвестиционни цели.

Съвет на директорите

(Информация по смисъла на т. 16, 17, 18, 19 и 20 от Приложение 10 от Наредба №2)

„ДИТ Пропърти” АДСИЦ е с едностепенна система на управление - Съвет на директорите (СД), състоящ се от трима членове:

1. Ваклин Асенов Чандъров – Председател на СД
2. Михаил Йорданов Попов – Зам.председател на СД

3. Мария Крумова Георгиева – Изпълнителен директор

С решение на Общото събрание на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ от 15.11.2009г. се освобождава Атанас Стоянов Видев и се избира на негово място Мария Крумова Георгиева като член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на Дружеството.

Управителния орган на дружеството е взел решение, до започване на активна му дейност, да не се начислява и изплаща възнаграждение на членовете на съвета на директорите. На това основание, дружеството не дължи възнаграждения за управление за отчетния период.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения, както и не са възниквали задължения за Дружеството да изплаща условни или разсрочени такива възнаграждения.

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на Съвета на директорите.

Информация за членовете на СД, притежаващи акции от „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ към края на 2009 година.

1. Господин Ваклин Асенов Чандъров — председател на Съвета на директорите, притежава пряко 64 900 броя безналични поименни и акции с право на един глас в Общото събрание, представляващи 8,65 на сто от капитала на Дружеството и непряко в качеството му на лице, което има сериозно влияние върху дейността на акционера „Векс 2000“ ООД – притежава 217 250 броя безналични поименни акции с право на един глас в Общото събрание, представляващи 28,97 на сто от капитала на Дружеството. Общо господин Ваклин Чандъров притежава пряко и непряко 37,62 на сто от капитала на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ.

2. Господин Михаил Йорданов Попов – заместник-председател на Съвета на директорите, притежава пряко 25850 броя поименни безналични акции, представляващи 3,45 на сто от капитала на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ.

3. Госпожа Мария Крумова Георгиева – изпълнителен директор и независим член, не притежава пряко поименни безналични акции от капитала на Дружеството. Притежава непряко чрез Георги Стефчов Георгиев-съпруг 22000 броя поименни безналични акции, представляващи 2,93 на сто от капитала на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ.

На Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежаваната относителен дял акции от настоящи акционери.

Понастоящем „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ не е страна по нито едно съдебно дело или висящи съдебни, административни или арбитражни производства.

Отговорности на ръководството

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

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Според българското законодателство ръководството изготвя финансовия отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати.

Разкриване на информация, която може да повлияе значително върху финансовото състояние на Дружеството или на резултатите от дейността му

Към датата на съставяне на настоящия отчет не съществуват тенденции, както не са налице и събития или рискове, известни на управляващите, които биха могли да окажат значително влияние върху дейността, които „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ смята да осъществява, както за отчетния период на финансовата 2009 г., така и за настоящата 2010 г.

Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Към датата на настоящия отчет не са налице събития, които биха могли да окажат съществено влияние върху данните и информацията, изложена в него. Анализът на дейността на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ е коректно отразен и не са налице събития след окончателното счетоводно приключване които да променят стойностите, служещи като основа база.

Промени в цените на акциите на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ (по смисъла на т. V от Приложение № 10 към Наредба 2 за съдържанието на Годишния доклад на публичното дружество)

Акциите на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ все още не се търгуват на регулиран пазар. Управляващите Дружеството не са в състояние да прогнозира цените на акциите на свободния пазар, но с оглед застъпените по-горе предвиждания ще се стремят към отстояване на позиция за увеличаване на нетната стойност на активите.

Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Членовете на Съвета на директорите на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ са приели и прилагат Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Целта на Програмата е на основата на утвърдени принципи, да обедини действията на управителния орган, акционерите и други заинтересовани лица за добро корпоративно управление. Ясно бяха определени целите на Дружеството и средствата за постигането им.

При анализ на Програмата бе установено, че „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ стриктно се придържа към залегналите в нея принципи и се стреми да спазва установените основни направления, а именно:

- защита правата на акционерите;
- равнопоставено третиране на всички акционери;
- отчитане интересите и правата на заинтересованите лица;
- своевременно разкриване на информацията и прозрачност;
- спазване от страна на управителните органи на приложимите закони, контрол в управлението с оглед защитите интересите на акционерите.

Всеки от членовете на Съвета на директорите оценява и планира корпоративната стратегия с оглед защита интересите на акционерите. Взетите от тях решения бяха на базата на обективна преценка, която е напълно независима и освободена от конфликти на интереси.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2 относно Информацията за публичното дружество.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Съставилите настоящия Отчет на управлението преценяват, че информацията по смисъла на Приложение № 11 е предоставена достатъчно достъпно за всеки инвеститор. Разясненията са ясни, недвусмислени и достоверни, така че да предоставят цялата информация за инвеститорите в Дружеството и за неговите акционери.

Друга информация

Мястото, където могат по-подробно да се запознаят с дейността на Дружеството и неговите планове за развитие е: гр. София, ул. "Триадица" № 3; телефон за връзка: 02/9831577

За Съвета на директорите:

.....
Мария Крумова - Изпълнителен директор



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за периода, приключващ на 31 декември 2009

	Приложение	31.Декември 2009 (хил. лв.)	31.Декември 2008 (хил. лв.)
Инвестиционна дейност			
Печалба/(Загуба) от инвестиционни имоти	4	-	690
Нетен финансов резултат от инвестиционна дейност		-	690
Основна дейност			
Административни разходи	5	(12)	(21)
Нетен финансов резултат от основна дейност		(12)	(21)
Финансова дейност			
Приходи от лихви	6	-	18
Нетен финансов резултат от финансова дейност		-	18
Нетна Печалба/(Загуба) за периода		(12)	687
Нереализирана и неразпределяема печалба/(загуба)		-	690
Реализирана и разпределяема печалба/(загуба)		(12)	(3)

Финансовият отчет е приет с решение на Съвета на директорите на 09 март 2010 г. и е заверен съгласно одиторски доклад.

Изпълнителен директор:

Съставител:

Заверил:



 ДИТ Мениджмънт АД
 Василка Пенева
 Регистриран одитор №0114

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

БАЛАНС

към 31 декември 2009

	<i>Приложение</i>	31.Декември 2009	31.Декември 2008
Дългосрочни активи			
Инвестиционни имоти	7	1195	1195
Общо дългосрочни активи		1195	1195
Краткосрочни активи			
Парични средства	8	237	251
Данъци за възстановяване	9	-	1
Общо краткосрочни активи		237	252
Общо Активи		1432	1447
Собствен капитал			
Основен капитал		750	750
Премийни резерви		2	
Натрупани печалби/(загуби) за периода		670	682
Общо собствен капитал	11	1422	1432
Пасиви			
Текущи задължения	10	10	15
Общо пасиви и собствен капитал		1432	1447

Финансовият отчет е приет с решение на Съвета на директорите на 09 март 2010 г. и е заверен съгласно одиторски доклад.

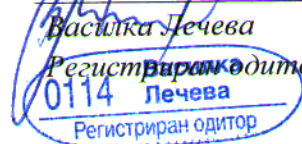
Изпълнителен директор:

Мария Георгиева


Съставител:

ДИТ Менеджмънт АД


Заверил:

Василка Лечева
 Регистриран одитор №0114


ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода, приключващ на 31 декември 2009

	<i>Приложение</i>	31.Декември	31.Декември
		2009	2008
Парични потоци от основна дейност			
Плащания към контрагенти		(13)	(9)
Платени данъци (без корпоративен)		(5)	-
Възстановени данъци (без корпоративен)		2	
Постъпления от лихви		-	18
Нетни парични потоци от основна дейност		(16)	9
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на инвестиционни имоти		-	(505)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		-	(505)
Парични потоци от финансова дейност			
Парични потоци от емитиране на ценни книжа		2	200
Нетни парични потоци от финансова дейност		2	200
Изменение на паричните средства през периода		(14)	(296)
Парични средства в началото на периода		251	547
Парични средства в края на периода	8	<u>237</u>	<u>251</u>

Финансовият отчет е приет с решение на Съвета на директорите на 09 март 2009 г. и е заверен съгласно одиторски доклад.

Изпълнителен директор:



Мария Георгиева

Съставител:

ДИТ Менеджмънт АД



Заверил:

Василка Лечева

Регистриран одитор №0114

0114 Лечева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за периода, приключващ на 31 декември 2009

<i>Приложение</i>	Основен капитал <i>(хил. лв.)</i>	Премиен резерв	Финансов резултат <i>(хил. лв.)</i>	Общо <i>(хил. лв.)</i>
Салдо на 1 януари 2008 година	550	-	(5)	545
Увеличение за сметка на акционерите	200	-	-	200
Текущ финансов резултат	-	-	687	687
Салдо на 31 декември 2008 година	750		682	1432
Премии от емисия	-	2	-	2
Текущ финансов резултат	-	-	(12)	(12)
Салдо на 31 декември 2009 година	750	2	670	1422

Финансовият отчет е приет с решение на Съвета на директорите на 09 март 2010 г. и е заверен съгласно одиторски доклад.

Изпълнителен директор:



Мария Георгиева

Съставител:

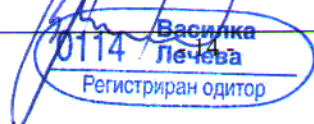
ДИТ Менеджмънт АД



Заверил:

Василка Лечева

Регистриран одитор №0114



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. Обща информация

“ДИТ Пропърти“АДСИЦ е създадено през 2007 година с решение на Софийски градски съд по ф.д.№ 9306 / 2007 г. и притежава лиценз от Комисията по финансов надзор да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Обща информация и предмет на дейност

“ДИТ Пропърти“АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Предмета на дейност на дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти – земи и сгради, намиращи се на територията на Република България, както и извършване на строежи и подобрения с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Основната инвестиционна цел е насочена към нарастване на пазарната цена на акциите на дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Като дружество със специална инвестиционна цел, „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. Обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти е възложена на обслужващото дружество „ДИТ Мениджмънт“ АД, което разполага с необходимите организация и ресурси.

Към момента на изготвяване на годишния финансов отчет за 2009 година, дружеството притежава два поземлени имота в община Несебър. Инвестиционните намерения са свързани с изграждане на ваканционно селище от затворен тип в Слънчев бряг.

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите е в следния състав:

Ваклин Чандъров – Председател на СД,
Михаил Попов – Зам. председател на СД
Мария Георгиева – Изпълнителен директор.

Към 31 декември 2009 г. в дружеството няма наети лица по трудови правоотношения.

Седалище и адрес на управление на Дружеството: Република България, гр. София, район Оборище, ул. „Триадица“ №3

2 . База за изготвяне на счетоводния отчет и счетоводни политики

Настоящите финансови отчети към 31 декември 2009 г. са изготвени в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съвет. При изготвяне на отчетите са следвани принципите на действащо предприятие, тукупо начисляване на приходите и разходите, вярно и честно представяне на информацията, предпазливост и предимство на съдържанието пред формата.

През текущия отчетен период, дружеството следва същата счетоводна политика и методите за изчисление са както при последните годишни финансови отчети. Счетоводната политика на „ДИТ

ДИТ ПРОПЪРТИ АД СИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Пропърти" АД СИЦ е разработена в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и утвърден индивидуален сметкоплан. Счетоводната отчетност се осъществява на принципа за документална обосноваемост. Прилаганата счетоводна политика цели изготвяните финансови отчети да представят честно и вярно финансовото състояние на дружеството, финансовият резултат и паричните потоци. Счетоводната политика е прилагана последователно, с изключение на случаите, където това не е изрично упоменато.

Отчетна валута

Финансовият отчет е изготвен и представен в български лева, закръглени до хиляда и в съответствие с принципа на историческата цена.

3. Съществени счетоводни политики

3.1. Дългосрочните материални и нематериални активи.

Признават се и първоначално се оценяват по цена придобиване, която включва покупната цена и всички други разходи, свързани с придобиването и привеждането на актива в работно състояние.

Всеки актив се признава и се отчита като дългосрочен, ако са на лице следните условия:

- има полезен икономически живот повече от една година;
- от използването се извлича икономическа изгода от него;
- не се държи за продажба;
- цената в момента на придобиването е над възприетия стойностен праг на съществуемост – 700 лева.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

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

3.1.1. Амортизации

Съгласно действащата счетоводна политика, амортизацията на дълготрайните активи се начислява на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейния метод, при който амортизируемата стойност се разделя на очаквания полезен живот на актива.

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца следващ месеца на придобиването на актива. Не се начислява амортизация на земите и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи.

3.1.2. Обезценка на дългосрочните материални и нематериални активи

Балансовата стойност на амортизируемите активи на "ДИТ Пропърти" АД СИЦ /в случай, че има такива/, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, с цел да се идентифицира наличието или не на признаци за обезценка.

В случай, че се установи наличие на признаци за обезценка се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загуба от обезценка се признава винаги и единствено в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той,

превишава неговата възстановима стойност. В този случай балансовата стойност на актива се намалва чрез отразяването като текущ разход за дейността на загуба от обезценка до размера на неговата възстановима стойност.

При обезценка на дългосрочен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността.

Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка – като текущ приход от дейността – до размера на предходната обезценка и само, когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

През годината, приключваща на 31 декември 2009 г., в „ДИТ Пропърти“ АД СИЦ няма закупени дългосрочни материални и нематериални активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са земи и сгради, използвани за дългосрочно получаване на приходи под формата на наем или аренда и с цел дългосрочно увеличение на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, който вече е бил признат се прибавят към балансовата стойност на инвестиционния имот, когато е вероятно, че дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават като разходи в периода, в който са понесени.

Последващото оценяване на имотите се извършва по метода на справедливата стойност. Нарастването на балансовата стойност над първоначалната стойност се признава в отчета за доходите. Всяко последващо намаление на балансовата сума на имота се признава в нетната печалба или загуба за периода, в който възниква

3.3. Финансови инструменти

Финансови активи се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна по договор, който едновременно поражда както финансов актив за него, така и финансов пасив или инструмент от собствения капитал в друго дружество. Разходите по сделката се включват в първоначалната оценка.

След първоначалното им признаване, финансовите активи се оценяват по справедлива стойност като всяка разлика до тази стойност се признава в като приход/разход от операции с финансови инструменти. Разходите по сделката в резултат, на която възникват финансовите активи се включват в тяхната стойност.

Към датата на изготвяне на всеки баланс се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка. В случай че такива индикации са налице, се определя възстановимата стойност на актива.

3.3.2. Търговските и други вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани срокове за уреждане, които възникват, когато дружеството предостави паричен ресурс, без да има намерение да търгува възникналото вземане.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

3.3.3. Финансови пасиви са кредити и задължения, възникнали първоначално в дружеството, посредством директно получаване на пари, стоки и услуги, за които дружеството няма намерение да бъдат реализирани незабавно или в близко бъдеще.

Кредитите и задълженията се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на полученото вложение и разходите по извършването на сделката.

Всички финансови пасиви с изключение на финансовите пасиви за търгуване, заеми и вземания, възникнали първоначално в дружеството и инвестиции, държани до падеж, се оценяват по амортизирана стойност минус загуби от обезценка. Амортизираната стойност се изчислява на база метода на ефективния лихвен процент.

3.3.4. Търговските и други задължения, които възникват в резултат на получени услуги се отчитат по справедлива стойност чрез отчета за доходите. Задълженията се посочват в баланса по договорната им стойност.

3.4. Паричните средства са краткосрочни финансови активи под формата на парични наличности и/или еквиваленти. Паричните наличности са налични в брой пари и безсрочни депозити. Паричните еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Представените в баланса и в отчета за паричните потоци паричните средства, са паричните средства в брой и по банкови сметки на „ДИТ Пропърти“ АДСИЦ. При отчитане на паричните средства във валута се осигурява аналитична отчетност по видове валути. Паричните позиции в лева се оценяват по номиналната им стойност, а паричните позиции, деноминирани в чуждестранна валута са оценяват по заключителните курсове на Българска Народна Банка.

3.5. Признаване на приходи и разходи

Приходите се признават, когато е вероятно дружеството да има икономическа изгода свързана със сделката и сумата на прихода може да бъде надсждно изчислена.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение.

Разходите за дейността се начисляват при тяхното възникване, независимо от паричните плащания, при спазване принципа за съпоставимост между приходите и разходите т.е. разходите за всяка сделка се признават едновременно и пропорционално на приходите от нея.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането и задължението, за което се отнасят.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване в периода, за който се отнасят.

3.6. Лизингови договори

3.6.1. Финансовият лизинг се отчита като дългосрочно задължение на определената в договора обща сума на наемните плащания. При първоначалното им признаване, наетите активи се отразяват по справедлива цена. Лизинговите плащания съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и приспадащата се част от лизинговото задължение (главница), така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Определените на такава база лихвени разходи, свързани с наетия под финансов лизинг актив, се представят нетно със задължението към лизингодателя и се включват в

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завървяващ на 31 декември 2009 година

отчета за доходите по метода на начислението на базата на ефективния лихвен процент през периода на лизинговия договор, когато същите станат дължими. Активите, придобити по реда на финансови лизингови договори, се амортизират на база на техния очакван ползвен срок на годност.

3.6.2. Като **оперативен лизинг**, дружеството класифицира договори, при които наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

3.7. Доходи на наети лица

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за доходи на служители след напускане или други дългосрочни доходи и планове за доходи при напускане или такива под формата на компенсации с акции или дялове от собствения капитал.

3.8. Данъци върху дохода

В съответствие с българското данъчно законодателство, регламентирано в чл. 175 от ЗКПО, като дружество със специална инвестиционна цел „ДИТ ПРОПЪРТИ“ АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък и не начислява данъци от печалбата. Съгласно специализираното законодателство, дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от разпределяемата печалба за финансовата година.

3.9. Провизии, условни задължения и условни активи

Провизиите, които се явяват сегашни задължения на дружеството и за чието погасяване в бъдеще се очаква да с необходим изходящ поток, съдържащ икономически ползи, се признават като пасиви. Признаването във финансовите отчети се осъществява само когато са налице следните условия:

- дружеството има сегашно задължение като резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяването на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономическа изгода;
- сумата на задължението може да бъде надеждно оценена.

Първоначалното признаване на провизията става по най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на сегашното задължение към датата на баланса. При осъществяването на най-добрата приблизителна оценка се взимат под внимание рисковете и несигурността, които съпътстват обстоятелствата, както и ефектът от временните разлики в стойността на парите, когато той е съществен.

Размерът на провизиите се разглежда към датата на всеки баланс и сумите се преизчисляват, с цел да се отрази текущата стойност на най-добрата оценка. Ако вече не е вероятно да бъде необходим изходящ поток ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението, провизията се възстановява.

3.10. Съществени грешки и промяна в счетоводната политика

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Като съществени грешки дружеството третира тези, установени през текущия отчетен период, които са от такова значение, че финансовите отчети за един или повече предходни периоди вече не могат да се считат за достоверни към датата, към която са издадени.

При установяване на съществени грешка, свързана с предходни периоди дружеството я отчита чрез корекция на салдото на неразпределяната печалба в началото на отчетния период, в който тя е установена. Сравнителната информация във финансовите отчети се преизчислява, освен в случаите в които това е невъзможно.

Дружеството предприема промяна в прилаганата счетоводна политика само ако това се изисква по закон или от друга институция, регламентираща счетоводните стандарти, или ако промяната ще доведе до по-подходящо представяне на събитията или сделките във финансовите отчети на дружеството.

Дружеството прилага промяната в счетоводната си политика с обратна сила, освен в случаите когато това е невъзможно. Всяка корекция вследствие на промяната се отчита като корекция на салдото на неразпределената печалба в началото на отчетния период. Сравнителната информация във финансовите отчети се преизчислява, освен в случаите в които това е невъзможно.

3.11. Сделки със свързани лица

За целта на изготвянето на настоящият финансов отчет собствениците на капитала, неговите дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове и членовете на управителните органи, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. В рамките на нормалната стопанска дейност се осъществяват редица сделки със свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в приложение 13.

4. Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	31 декември 2009 (хил. лв.)	31 декември 2009 (хил. лв.)
Нереализирана печалба/(загуба) от переоценка на инвестиционни имоти	-	690

5. Административни разходи

	31 декември 2009 (хил. лв.)	31 декември 2009 (хил. лв.)
Разходи за консултанти	1	-
Разходи за оценка на имоти	1	1
Разходи за реклама	-	1
Възнаграждение на обслужващото дружество	3	8
Разходи за администриране на нова емисия	-	4
Разходи за одиторско възнаграждение	1	1
Разходи за такси на КФН	1	1
Разходи за такси на Централен депозитар	1	3
Разходи за местни данъци и такси	4	-
Разходи за банкови такси	-	2
Общо разходи за външни услуги	12	21

5.1. Неплатената част от полагащите се разходи за текущата година, са отразени като текущи задължения /приложение 10/ и има следния състав:

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ
 Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

	<i>31 декември 2009</i> (хил. лв.)	<i>31 декември 2008</i> (хил. лв.)
Възнаграждение на обслужващото дружество	3	8
Разходи за консултанти	-	-
Разходи за администриране на нова емисия	-	3
Разходи за одиторско възнаграждение	1	1
Общо начислени, по неплатени разходи:	4	12

6. Приходи от лихви

	<i>31 декември 2009</i> (хил. лв.)	<i>31 декември 2008</i> (хил. лв.)
Приходи от лихви по банкови депозити	-	18
Общо приходи от лихви	-	18

7. Инвестиционни имоти

	<i>31 декември 2009</i> (хил. лв.)	<i>31 декември 2008</i> (хил. лв.)
Поземлен имот – урбанизирана територия	570	570
Поземлен имот – горска територия	625	625
Общо инвестиционни имоти	1 195	1195

Поземлените имоти се намират в град Несебър, община Несебър, област Бургас, местността „Юрта/Балкана” и са придобити на 09.12.2008 година.

7.1. Урбанизирана територия с площ 37 515 кв.м.

	<i>31 декември 2009</i> (хил. лв.)	<i>31 декември 2008</i> (хил. лв.)
Салдо на 1 януари	570	-
Придобити през годината	-	241
Промяна в справедливата стойност	-	329
Салдо на 31 декември	570	570

7.2. Горска територия с площ 41 102 кв.м.

	<i>31 декември 2009</i> (хил. лв.)	<i>31 декември 2008</i> (хил. лв.)
Салдо на 1 януари	625	-
Придобити през годината	-	264
Промяна в справедливата стойност	-	361
Салдо на 31 декември	625	625

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Към 31 декември 2009 година е направена оценка на имотите от "Амрита ООД" - независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързана с дружеството и не притежава интереси в него. Справедливата стойност на двата имота според оценителите е в размер на 1 195 хил.лв.

8. Парични средства

	<i>31 декември 2009</i> <i>(хил. лв.)</i>	<i>31 декември 2008</i> <i>(хил. лв.)</i>
Парични средства в брой	236	246
Парични средства по разплащателни сметки	1	5
Общо парични средства	237	251

9. Данъци за възстановяване

	<i>31 декември 2009</i> <i>(хил. лв.)</i>	<i>31 декември 2008</i> <i>(хил. лв.)</i>
Данък върху добавената стойност	-	1
Общо данъци за възстановяване	-	1

10. Текущи задължения

	<i>31 декември 2009</i> <i>(хил. лв.)</i>	<i>31 декември 2008</i> <i>(хил. лв.)</i>
Задължения към консултанти	-	2
Задължения за администриране на първоначалното увеличение на капитала	-	3
Задължения за одиторски услуги	1	1
Задължения към обслужващото дружество	9	9
Общо краткосрочни задължения	10	15

Като текущи задължения към 31 декември 2009 г., „ДИТ Пропърти“АДСИЦ отчита задължение към обслужващото дружество в размер на 9 хил.лв. (31 декември 2008 г. – 9 хил.лв.).

Съгласно сключен договор от 11.02.2009 година, възнаграждението на одитора за проверка и заверка на настоящия финансов отчет за 2009 година, е в размер на 1 хил. лв.

11. Собствен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му регистрация в Търговския регистър. Към 31 декември 2009 г., дружеството е с регистриран и внесен капитал в размер на 750 хил.лв., разпределен в 750 хил. броя безналични поименни акции с право на глас, по 1 лев всяка.

	<i>31 декември 2009</i> <i>(хил. лв.)</i>	<i>31 декември 2008</i> <i>(хил. лв.)</i>
Записан и внесен капитал	750	750
Премии от емисия	2	-
Печалба/(загуба) от минали години	682	(5)
Печалба/(загуба) от текущата година	(12)	687
Общо собствен капитал	1422	1432

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Премията от емисия е формиран в резултат на първоначалното-увеличение на капитала на дружеството с 200000 лева.

Към 31 декември 2009 г. акциите на дружеството не се търгуват на Българска фондова борса.

За периода дружеството реализира разпределяема загуба в размер на 12 хил. лв.

	<i>31 декември 2009</i> <i>(хил. лв.)</i>	<i>31 декември 2008</i> <i>(хил. лв.)</i>
Разпределяема печалба/(загуба) от минали години	682	(5)
Разпределяема печалба/(загуба) от текущата година	(12)	(3)
Неразпределяема печалба/(загуба) от текущата година	-	690
Натрупани печалби/(загуби) за периода	670	682

12. Доход на акция

	<i>31 декември</i> <i>2009</i>	<i>31 декември</i> <i>2008</i>
Акции в началото на периода	750 000	550 000
Издадени нови акции	-	200 000
Акции в края на периода	750 000	750 000
Петна печалба/(загуба) за периода в лева	(12 542)	(3 012)
Средно-претеглен брой акции	750 000	516 329
Брой дни в обръщение	365	365
Доход на акция	(0.017)	(0.006)

13. Оповестяване на свързани лица.

От гледна точка на контрола и управлението, Дружеството оповестява следните свързани лица, в които членовете на управителния орган имат участия:

НАИМЕНОВАНИЕ	СВЪРЗАНОСТ
„Бора Инвест” АД	Участие от страна на изпълнителния директор като изпълнителен директор
„ДИТ Груп” АД	Участие от страна на член на съвета на директорите като
„ДИТ Хотели” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като управител
„Бора Консулт 2002” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като управител
„ВЕКС 2000” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като неограничено отговорен съдружник и управител
„Виктория 2001” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като управител
„Вистамар Плюс” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като управител
„Балкантур” АД	Участие от страна на член на съвета на директорите в управителния орган
„Пробилд Инвест” ООД	Участие от страна на член на съвета на директорите като управител

ДИТ ПРОЦЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършил на 31 декември 2009 година

„Бора Инвест“ АД

Участие от страна на член на съвета на директорите в надзорния съвет

ЕТ „Михаил Попов 91“

Участие от страна на член на съвета на директорите като едноличен търговец

През отчетния период няма извършени сделки със свързани лица.

Управителния орган на дружеството е взел решение, да започвапе на активна му дейност, да не се начислява и изплаща възнаграждение на членовете на съвета на директорите. На това основание, дружеството не дължи възнаграждения за управление за отчетния период.

Към датата на изготвяване на отчета, Дружеството няма открити разчети със свързани лица.

14. Събития след датата на баланса

До датата на съставяне на настоящите отчети не са настъпили други важни и/или значителни за дейността на дружеството коригирани събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното им и честно представяне.

15. Условни задължения и ангажименти

Към датата на съставяне на отчета, дружеството няма пости условни задължения и ангажименти.

16. Действащо предприятие

Дейността на Дружеството през 2009 г. се характеризира с отрицателни резултати от дейността. При изготвяне на финансовия отчет, ръководството е анализирано способността на Дружеството да продължи своята дейност в обозримо бъдеще. Направените прогнози се основават на предположението, ще Дружеството има реални възможности да осъществи инвестиционните си намерения, което ще доведе до реализиране на положителни резултати от развитието на проектите.

17. Управление на финансовия риск

Управлението на риска се осъществява текущо от управляващите на Дружеството съгласно политиката определена от Съвета на директорите. Последният е приел основни принципи за общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретни процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден.

В хода на обичайната си стопанска дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са описани по долу:

* Кредитен риск

Кредитен е рискът, при който клиентите на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по търговските и кредитните вземания.

Кредитният риск може да доведе до намаление на бъдещите парични потоци на предприятието. Тази изложност е отразена в балансовата стойност на финансовите активи. Както е видно от

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

счетоводния баланс и бележките към него, дружеството няма вземания или други финансови активи, които да обуславят кредитен риск.

Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в Банка ДСК ЕАД – първокласна търговска банка, с добри позиции в банковия сектор. Ръководството на Дружеството преценява, че не съществува риск от концентрация на средствата в една обслужваща банка.

Дружеството не е предоставило гаранции на трети страни, които да не са отразени в настоящите финансови отчети.

*** Ликвиден риск**

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове.

Дружеството ще се стреми да поддържа баланс между срочност на привлечени ресурси и гъвкавост при използването на средства с различна матуриретна структура. То ще провежда консервативна политика по управлението на ликвидността, чрез която ще се цели поддържане на оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност.

Дружеството ще извършва текущи оценки на лихвения риск посредством идентифициране и следене на промените в необходимостта от средства за постигането на целите, залегнали в цялостната му стратегия.

*** Лихвен риск**

Дейността на Дружеството е обект на риск от колебания в лихвените проценти, тъй като справедливата стойност на лихвоносните активи с фиксиран лихвен процент се променя в резултат на изменението на пазарните лихвени проценти. От друга страна, при активите с плаващи лихвени проценти, Дружеството е изложено на лихвен риск в резултат на промяна на лихвения индекс, с който е обвързан съответният финансов инструмент.

Евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отразят неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

*** Валутен риск**

Дружеството е изложено на валутен риск при извършване на сделки с недвижими имоти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През отчетния период, Дружеството не е било изложено на значителен валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева.

*** Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск за негативни промени в цените на недвижими имоти, доколкото през последните години значително се увеличава конкуренцията в този пазарен сегмент.

ДИТ ПРОПЪРТИ АДСИЦ

Годишен финансов отчет за периода, завършващ на 31 декември 2009 година

Възможни са неблагоприятни промени в цените и останалите ключови фактори в сектора „недвижими имоти”. Тъй като основната част от набраните средства са инвестирани в недвижими имоти, развитието на този сектор има изключително значение за Дружеството.

За да минимизира влиянието на тези фактори ръководството на дружеството анализира непрекъснато състоянието на пазара на недвижими имоти и инвестира в атрактивни терени, чиято пазарна цена се предвижда да нараства, като се стреми да оптимизира разходите, свързани със строителството.

Дружеството не притежава акции и ценни книжа, които са обект за търгуване, както и няма практика да търгува с финансови инструменти – съответно не е изложено на рискове от негативни промени на фондовите пазари.

