София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

1. Обща информация

„СТАТУС ИМОТИ”АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено с решение № 1/ ф.д. № 4994/2006 г. на Софийски градски съд.

Седалище и адрес на управление: гр.София, ул.”Ралевица” № 98А, ет.1

Единен идентификационен код: 175085923

Банка Депозитар на Дружеството е „ОББ” АД

Обслужващо дружество е Статус имоти мениджмънт ООД

Статус Имоти” АДСИЦ представлява лицензирано от Комисия за финансов надзор акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Съгласно Закон за публично предлагане на ценни книжа, дружеството има право да инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти или във вземания (т. нар. секюритизация на недвижими имоти и вземания).

Дружеството има едностепенна система на управление от Съвет на директорите в тричленен състав. Органите за управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Акциите на дружеството се търгуват на пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса, борсов код - 6ST.

Капиталът на дружеството е разпределен в безналични акции с право на глас, всяка с номинал 1 лев. Издадените от дружеството акции са от един клас, което осигурява еднакви права на своите притежатели.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 20 март 2014 година.

2.1 База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В определени случаи, съгласно приложимите МСФО, при последващото оценяване на някои активи и/или пасиви е приложена тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.
Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане („КРМСФО”).

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2013 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. МСФО 10 въвежда единен модел на контрол за определяне дали дадено предприятие, в което е инвестирано, трябва да се консолидира. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСФО 11 *Съвместни предприятия*, се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия* се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква новият стандарт да има ефект върху финансовия отчет.
- МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), който заменя МСС 27 (2008) се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат ефект върху финансовия отчет.
- МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011), който заменя МСС 28 (2008), се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия,* следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи,* се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането,* се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)*
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)

Дружеството не притежава контрол върху други предприятия и този финансов отчет е индивидуалният отчет на „Статус Имоти” АДСИЦ.

2.2. Приблизителни оценки и предположения

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

3. Съществени счетоводни политики

Признаване на приходите и разходите

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването на причинна и стойностна връзка между тях.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични еквиваленти или парични средства.
Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията, независимо от периода на изплащането й.
Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансовата стойност на финансовия актив).

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Ефекти от промяна на валутните курсове

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, Дружеството оценява заемите и вземанията, държани до падеж по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент, намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат пред вид всички премии и отстъпки при придобиването, както и таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент и разходите по сделката. Печалбите и загубите от заеми и вземания се признават в отчета за доходите, когато заемите и вземанията бъдат отписани или обезценени, както и чрез процеса на амортизация.

Материални запаси

Материалните запаси първоначално се оценяват по цена на придобиване, включваща разходите по закупуване и/или изграждане на недвижимите имоти. Във финансовите отчети се представят по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.
Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи за завършване на изграждането и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.
Към всеки следващ период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност. Когато условията, довели до обезценяването на материалните запаси под тяхната себестойност, вече не са налице или когато има ясно доказателство за увеличение на нетната реализируема стойност заради промяна в икономическите обстоятелства, сумата на обезценката се възстановява (т.е. възстановяването е ограничено до сумата на първоначалната обезценка), така че новата балансова стойност е по-ниската от себестойността и преразгледаната нетна реализируема стойност.

Оценка на краткосрочните задължения

Краткосрочните задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.

Отчета за паричния поток е съставен по прекия метод.

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Политики по управление на риска
Ръководството на Дружеството идентифицира и измерва всички рискови фактори и взема мерки за тяхното минимизиране.

Потенциалните рискове, на които е изложено Дружеството са:
Пазарен риск - възможността да се реализират загуби поради неблагоприятни пазарни изменения на стойността на недвижимите имоти . Компонентите на пазарния риск са:
Лихвен риск – риска от значителна промяна на лихвените нива на привлечените средства. Дружеството няма отчетени задължения по привлечени средства.
Валутен риск - рискът от намаляване на стойността на дадена инвестиция , деноминирана във валута, различна от лев, поради изменение на курса на обмяна между тази валута и лева. Дружеството няма парични позиции, различни от български лев.
Ценови риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в недвижими имоти поради неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени. Дружеството е в процес на изграждане на недвижими имоти.
Ликвиден пазарен риск е възможността Дружеството да не е в състояние да посреща текущите си задължения.

Данъци

Съгласно чл. 175 от ЗКПО и ЗДСИЦ, „Статус Имоти” АДСИЦ не се облага с корпоративен данък.

4. Приходи

	31.12.2013	31.12.2012
Приходи от продажба на недвижими имоти	325	90
Приходи от съоръжения за присъединяване	8	-
	333	**90**

5. Разходи за външни услуги

	31.12.2013	31.12.2012
Разходи на външни услуги	(46)	(30)
	(46)	**(30)**

В разходите за външни услуги са включени и разходи за независим финансов одит в размер на 2 хил. лв.

6. Разходи за персонала

	31.12.2013	31.12.2012
Разходи за заплати	-	(24)
Разходи за осигуровки	-	(1)
	-	(25)

София, 1000
ул. „Ралевица" № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

7. Търговски и други вземания

	31.12.2013	31.12.2012
Данъци за възстановяване	-	1
Вземания от клиенти	21	21
Предоставени аванси	39	39
	60	**61**

Предоставените аванси, представляват 39 хил. лв. платен задатък по предварителен договор за покупка на недвижим имот.

8. Материални запаси

	31.12.2013	31.12.2012
Строителна продукция	251	556
	251	**556**

През 2012 година е издадено разрешение за ползване на недвижимите имоти, находящи се в гр. София, ул. Алдомировска 13.

Извършена е продажба на апартаменти, като са изписани себестойностти в размер на 324 хил. лв.

Извършена е оценка към 31.12.2013 година от независим оценител на останалите недвижими имоти. Въз основа на получения доклад, който оценява имотите на по-висока стойност от стойността им до датата на оценката, е извършена преоценка до размера на стойностите по пазарната оценка.

9. Парични средства

	31.12.2013	31.12.2012
Парични средства в брой	4	1
Парични средства в безсрочни депозити	155	3
	159	**4**

10. Акционерен капитал

	31.12.2013	31.12.2012
Обикновени акции с номинална стойност 1 лев всяка, по съдебна регистрация	650	650
	650	**650**

София, 1000
ул. „Ралевица" № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Към 31.12.2013 г., акционерите притежаващи поне 5% от акциите на компанията са както следва:
Акционерна структура към 31.12.2013

БЪЛГАРИЯ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП ООД	65,00%
УПФ - Бъдеще АД	5.08%
Емил Ангелов Ангелов	14.90%
Коста Иванов Любенов	10.00%

11. Резерви при емитиране на акции

	31.12.2013	31.12.2012
Резерви при емитиране на акции	2	2
	2	**2**

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции от увеличението на капитала и емисионната им стойност е отнесена във фонд "Резервен" на дружеството, съгласно чл. 176, ал.3 от Търговски закон.

12. Неразпределена печалба/ непокрита загуба

	Към 31 декември 2012
Към 1 Януари 2012	**(478)**
Печалба/Загуба за годината	(172)
Към 31 Декември 2012	**(650)**

	Към 31 декември 2013
Към 1 Януари 2013	**(650)**
Печалба/Загуба за годината	(23)
Към 31 Декември 2013	**(673)**

13. Текущи задължения

	31.12.2013	31.12.2012
Задължения по аванси	-	4
Задължения към доставчици	438	568
Начислени разходи	2	3
Задължения към персонала	20	36
Задължения към соц.осигуряване	1	1
Задължения към бюджета	30	7
	491	**619**

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Текущите задължения не са лихвоносни и са със срок на уреждане до 3 месеца.

14. Обезценка на активи

Към всяка балансова дата ръководството на Дружеството извършва преглед и преценява за възникнали условия за обезценка на активите, включително и на финансовите инструменти.

15. Взаимоотношения с Управляващото дружество

Плащания към Управляващото дружество „Статус Имоти Мениджмънт” ООД по силата на сключен договор за обслужване:

	2013	2012
Възнаграждение по договор за обслужване на дейността на „Статус Имоти Мениджмънт” ООД	-	10
	-	**10**

16. Доход на акция

Нетна печалба/загуба на акция (в лева)	2013	2012
Брой акции към края на периода	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/загуба от дейността, в лева	(23 хил.)	(172хил.)
Нетна печалба/загуба за периода на акция, в лева	(0,04)	(0,26)

Доходът на една акция е изчислен на база на печалбата след данъци и средно претегления брой на обикновените акции през отчетния период. Средно-претегленият брой акции е изчислен като сума от броя на обикновените акции в обръщение в началото на периода и броя на обикновените акции в обръщение емитирани или изкупени обратно през периода, като всеки брой акции предварително се умножи със средно-времевия фактор.

17. Сделки със свързани лица

Наименование на контрагента	Вид на сделката	Сума с ДДС в хил. лв.	Неуредени разчети в хил. лв. и вида на разчета - вземане или задължение.
Статус имоти мениджмънт ООД – дружество под общ контрол	Префактуриране на доставки и такси за обслужване	20	Задължение - 438
Ай Би Резидънс ЕООД – Дружество под общ контрол	Извършена строителна услуга	-	Вземане – 19

София, 1000
ул. „Ралевица” № 98А
тел. +359 2 980 99 22
+359 2 980 22 99
факс: +359 2 989 0457

Възнаграждение на управленския персонал

	2013	2012
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	-	24
- разходи за социални осигуровки	-	1
	-	**25**

Дружеството се контролира от България Инвестмънт Груп ООД

18. Условни задължения

На 20.08.2008 година е подписан предварителен договор с физически лица за учредяване на право на строеж срещу заплащане на обезщетение-задължение за построяване. Учредителите се обезщетяват с 30% от общата застроена площ на сградата, която ще бъде построена и със сумата от 20 хил. евро. Сключването на окончателния договор ще се извърши по нотариален ред, 10 дневен срок след приемане на инвестиционния проект от ДА или на дата, която страните взаимно ще договорят. Към датата на баланса не е сключен окончателен нотариален договор.

19. Действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен на база на основното счетоводно предположение за действащо предприятие. Настоящият финансов отчет не съдържа преизчисления на записаните балансови активи, или рекласификация на пасивите в случай, че дружеството не продължи своята дейност. В резултат на реализирана загуба през текущата и предходните години, собствения капитал на Дружеството е намалял до отрицателна величина в размер на 21 хил. лева. Ръководството смята, че съществуват индикации за възстановяване на пазара на недвижими имоти и възможности за реализиране на положителен финансов резултат. Мажоритарния акционер е изразил намерение да продължи да оказва финансова подкрепа на дружеството.

20. Събития след датата на баланса

Няма значими събития, настъпили след датата на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2013 г. или да изискват допълнителни оповестявания.