

## ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 1.1 Обща информация

"АКТИВ ПРОПЪРТИС" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано на 20 януари 2005 г. в Пловдивски окръжен съд по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Седалище и адрес на управление на дружеството е: град Пловдив, ул. Нестор Абаджиев № 37, ет.2, ЕИК 115869689

LEI код 894500700Q2U6T16B579

Консолидираният финансов отчет на Дружеството към **31 Декември 2022г.** включва Актив Пропъртис АДСИЦ и неговото дъщерно дружество – Актив Сървисиз ЕООД, ЕИК 200199440, заедно и по –нататък в този отчет наричани Групата.

Основната дейност на Групата, принципно е насочена към инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижимите имоти). Към **31 Декември 2022г.** Актив Пропъртис АДСИЦ притежава 100% от капитала на Актив Сървисиз ЕООД.

Консолидираният финансов отчет на Актив Пропъртис АДСИЦ към **31 Декември 2022г.** е одобрен за издаване с решение на Съвет на директорите от **28 Февруари 2023 г.**

#### 1.2 Собственост и управление

Акционерният капитал е разпределен както следва:

| акции                       | 31 Декември 2022 г. |                        |                   | 31 декември 2021 г. |                        |                   |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
|                             | брой акции          | номинална стойност BGN |                   | брой акции          | номинална стойност BGN |                   |
|                             |                     | за 1 акция             | общо              |                     | за 1 акция             | общо              |
| обикновени безналични акции | 2 192 011           | 9                      | 19 728 099        | 2 192 011           | 9                      | 19 728 099        |
| <b>Общо:</b>                | <b>2 192 011</b>    |                        | <b>19 728 099</b> | <b>2 192 011</b>    |                        | <b>19 728 099</b> |

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Към **31 Декември 2022г.** се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Цветан Димитров Григоров – Председател на СД
- Георги Илиев Налбантски – Изпълнителен директор
- Илия Йорданов Цветков – Заместник-председателна СД

Средносписъчният състав на персонала в Групата, назначени по трудов договор към **31 Декември 2022г.**, е 4 служителя (към 31 декември 2021г. – 3 служителя).

### 2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

#### 2.1. Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т.8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет, освен ако не е посочено друго.

За текущия период дружеството е приела всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за нейната дейност.

#### **Консолидиран финансов отчет**

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

#### **Консолидационни процедури**

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерното дружество, изготвени към **31 Декември 2022 г.**

Финансовия отчет на дъщерното дружество за целите на консолидацията е изготвен за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В консолидирания финансов отчет, отчета на включеното дъщерно дружество е консолидирани на база на метода “пълна консолидация”, ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществените обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерното дружество към датата на придобиване на контрол. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

#### **2.2. База за измерване**

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

| <b>Позиции</b>   | <b>База за измерване</b> |
|--|--------------------------|
| Не-деривативни финансови инструменти, отчетани по справедлива стойност през печалбата или загубата | Справедлива стойност     |
| Инвестиционни имоти  | Справедлива стойност     |

#### **2.2.1. Действащо предприятие**

Финансовият отчет на групата е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност спазвайки принципа за действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще.

#### **2.2.2. Сравнителна информация**

Групата представя сравнителна информация във финансовите си отчети за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

#### **2.3. Функционална валута и валута на представяне**

Финансовият отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Групата. Цялата финансова информация, представена в лева, е закръглена до хиляда.

#### **2.4. Чуждестранни валути**

При изготвянето на финансовите отчети сделките във валута, различна от функционалната валута на групата (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

#### **2.5 Признаване на приходи**

Приходите в групата се признават, когато контролът върху обещаните в договора с клиента стоки и/или услуги се прехвърли на клиента. Контролът се прехвърля на клиента при удовлетворяване на задълженията за изпълнение по договора чрез прехвърляне на обещаните стоки и/или извърши обещани услуги.

Договор с клиент е налице само когато при влизането му в сила той има търговска същност и мотив, страните са го одобрили, правата на страните и условията на плащане могат да бъдат идентифицирани и съществува вероятният възнаграждението, на което групата има право при изпълнение на задълженията си да бъде получено. При оценка на събираемостта се вземат предвид всички релевантни факти и обстоятелства по сделката, вкл. Минал опит, обичайни бизнес практики, публикувани правила и други.

При първоначалната оценка на договорите си с клиенти Групата прави допълнителен анализ и преценка дали два или повече договора трябва да бъдат разглеждани в тяхната комбинация и да бъдат отчетени като един, и респ. дали обещаните стоки и/или услуги във всеки отделен и/или комбиниран договор трябва да бъдат отчетени като едно и/или повече задължения за изпълнение. Всяко обещание за прехвърляне на стоки и/или услуги, които са разгранчими (сами по себе си и в контекста на договора) се отчита като едно задължение за изпълнение.

Групата признава приход за всяко отделно задължение за изпълнение на ниво индивидуален договор с клиент като се анализират вида, срока и условията за всеки конкретен договор

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Групата очаква да има право, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни. При определянето на цената на сделката, Групата взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

#### **2.6 Продажба на имоти**

Приходи от продажба на имоти се признават, когато са изпълнени всички тези условия:

- Групата е прехвърлила на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Групата не запазва нито продължаващо участие в управлението, до степента, която обикновено се свързва с правото на собственост, нито ефективен контрол върху продадения актив;
- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се вляят в групата, както и
- направените разходи по сделката, или тези, които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от продажба на имоти се признават по справедлива стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да бъде получено.

Приема се, че до момента на получаване на разрешение за ползване, съществуват обективни ограничения за изпълнение на посочените по-горе условия.

Отчетната стойност на продажбите се формира, от разходи които са свързани директно с изграждането на продадените през годината имоти, като разходи за проектантски и архитектурни работи, строителни работи, разходи за персонал и др. разходи.

### **2.7. Финансови приходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити, дивиденди, получени лихви от вложени средства и печалби от операции в чуждестранна валута.

Приходи от дивиденди от инвестиции се признават, когато правото на съдружника да получи плащането е било установено (при условие, че е вероятно, че икономическите ползи ще се вляят в Групата, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се вляят в Групата, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

### **2.8. Оперативни разходи**

Разходите се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост. Финансовите разходи включват начисления за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, други банкови такси и комисионни.

Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на актив, отговарящ на условията на МСС 23 *Разходи по заеми*, се капитализират в стойността на актива като част от неговата стойност. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, за който се отнасят.

### **2.9. Лизинг**

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

#### **2.9.1. Групата като лизингодател**

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор.

### **2.10. Разходи по заеми**

Разходите по заеми, пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящи на условията активи, които са активите, на които задължително е необходим значителен период от време, за да станат готови за употреба или продажба, се добавят към стойността на тези активи, до момента, в който активите станат в значителна степен готови за употреба или продажба.

Всички други разходи по заеми се признават като печалба или загуба за периода, през който са извършени.

### **2.11 Доходи на персонала**

Трудовите и осигурителните отношения със служителите в групата се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които групата е страна в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и те са:

### **2.11.1. Краткосрочни доходи**

Краткосрочните доходи на персонала, включват заплати и възнаграждения, платен годишен отпуск и платен отпуск по болест, бонуси и др., платими до една година от отчетната дата.

Задължения за краткосрочни доходи на наети лица се отчитат като разход, когато свързаните с тях услуги са предоставени. В края на финансовата година групата прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсируеми отпуски, които не са били използвани и която се очаква да бъде изплатена. Оценката включва преценка за разходите за възнаграждения и разходите за вноски по задължително обществено и здравно осигуряване.

### **2.11.2 Планове с дефинирани вноски**

Групата в качеството на работодател, извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд „Пенсии“ и други осигурителни фондове. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават ежегодно със Закона за държавния бюджет и Закона за бюджета на НЗОК. Тези осигурителни пенсионни вноски, извършвани от групата в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството групата няма правно или конструктивно задължение да доплаща във фондовете бъдещи парични вноски в случаите, когато в тях няма достатъчно средства да бъдат изплатени на лицата заработените от тях суми през периода на трудовия им стаж.

Вноските по тези планове се признават, като текущ разход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако друг МСФО не изисква те да бъдат капитализирани по съответния ред.

### **2.11.3 Доходи след приключване на трудовите правоотношения**

Групата има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионираат в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България.

### **2.12. Данъци върху дохода**

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружеството- майка е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел, дъщерното дружество е субект по Закона за корпоративното подоходно облагане.

### **2.13 Доход на акция**

Групата изчислява основната нетна печалба на акция по смисъла на МСС 33, съответстваща на печалбата или загубата, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции. Основната нетна печалба на акция се изчислява като се раздели печалбата или загубата за периода, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции (числител), на среднопретегления брой на държаните обикновени акции за периода (знаменател).

Групата не изчислява нетна печалба на акция с намалена стойност за сумите от нетната печалба или загуба, подлежащи на разпределение между притежателите на обикновени акции, поради факта че емитира, само обикновени акции.

### **2.14 Финансови инструменти**

#### **Финансови активи**

Групата класифицира своите финансови активи в категорията кредити и вземания. Класификацията е в зависимост от същността и предназначението на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на групата към датата на първоначалното им

признаване. Обичайно групата признава в отчета за финансовото състояние финансовите активи на датата на търгуване – датата, на която то се е обвързало да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и групата е прехвърлила съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако групата продължава да държи съществената част от рисковете и ползите, асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансовото състояние, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.

#### ***Кредити и вземания***

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котира на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната амортизирана стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в един обичаен оперативен цикъл на групата, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: вземания от клиенти по продажби, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти. Лихвеният доход по кредитите и вземанията от клиенти се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания от клиенти с матуритет в рамките на обичайните кредитни условия.

#### ***Финансови пасиви и инструменти на собствен капитал***

Групата класифицира дългови инструменти и инструменти на собствен капитал като финансови задължения или като собствен капитал, в зависимост от същността и условията в договор със съответния контрагент относно тези инструменти.

#### ***Финансови пасиви***

Финансовите пасиви включват заеми (кредити), задължения към доставчици и други. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност, нетно от преките разходи по сделката, а последващо – по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва.

### **2.15 Акционерен капитал**

#### ***Обикновени акции***

Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

#### ***Обратно изкупуване и повторно издаване на обикновени акции (изкупени собствени акции)***

При изкупуване на собствени акции, платената сума, която включва директно свързаните разходи, нетно от данъци, се признава като намаление в собствения капитал. Обратно изкупените собствени акции се представят в резерва от собствени акции. Когато изкупени собствени акции в последствие бъдат продадени или бъдат преиздадени, получената сума се признава в увеличение на собствения капитал, а печалбата/загубата от сделката се представя в премиен резерв.

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премиен резерв.

### **2.16 Други нетекущи активи**

Движимите нетекущи активи (съоръжения, оборудване, инвентар) се отчита и представят във финансовия отчет по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

При първоначалното придобиване движимите нетекущи активи се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, такси, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в състояние за употреба по предназначение.

Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на дълготрайни материални активи, се отчитат като текущ разход.

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по препоръчителния подход съгласно изискванията на МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

### **Амортизация**

Амортизацията се начислява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на база линеен метод за очаквания срок на полезен живот на машини, съоръжения и оборудване. Очакваният полезен живот, е както следва:

|                      | <b>2022 година</b> | <b>2021 година</b> |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| • Компютърна техника | 2 години           | 2 години           |
| • Стопански инвентар | 7 години           | 7 години           |

Определеният срок на годност се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо очаквания бъдещ срок на използване, същият се коригира. Корекцията се третира като промяна в приблизителната оценка и се прилага перспективно от датата на извършване на промяната.

### **2.17 Нематериални активи**

#### **Първоначално придобиване**

Нематериалните активи придобити от групата, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Групата е определила стойностен праг от 700 лева, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристики на нематериални активи, се отчитат като текущ разход.

### **2.18 Инвестиционни имоти**

Инвестиционни са имотите, държани за получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Разходите за подмяна на части от инвестиционен имот се включват в неговата балансова стойност когато тези разходи бъдат извършени и при условие, че отговарят на критериите за признаване на инвестиционен имот.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност, която отразява пазарните условия към отчетната дата. Печалбите или загубите, възникващи от промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода, в който възникват.

Инвестиционните имоти се отписват при освобождаването от актива или когато имотът е трайно изваден от употреба и не се очакват икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, произтичащи от изваждането от употреба или освобождаването от инвестиционен имот, се включват в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на изваждането от употреба или

освобождаването.

### **2.19 Активи в процес на изграждане**

Групата отчита като Активи в процес на изграждане направените разходи по привеждането на даден актив в състояние, готов за експлоатация или продажба. Капитализираните разходи, включват административни такси за получаване на разрешения, СМР, проектиране, архитектурни и строителни планове, лихви по банкови заеми и всички други преки разходи. Активите в процес на изграждане се класифицират, като нетекущи активи, тъй като срокът за изграждане и завършване на проектите обикновено е по-дълъг от една календарна година. Като активи в процес на изграждане групата отчита и имоти, за които все още няма издадено разрешение за ползване и за които намеренията на ръководството са те да бъдат реализирани чрез отдаване под наем.

### **2.20. Обезценка на материални и нематериални активи**

В края на всеки отчетен период, Групата прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай, че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Групата извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи.

Възстановимата сума е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива, се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

### **2.21. Парични средства и парични еквиваленти**

Паричните средства и парични еквиваленти се състоят от парични наличности в каса, парични наличности в банкови сметки и краткосрочните депозити в банки. За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- Парични постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици, включително плащания, свързани с имоти, машини и съоръжения, са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- Плащанията, свързани с местни данъци и такси, както и възстановеният на групата данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;



Паричните средства и еквиваленти в банки се представят последващо по амортизирана стойност без натрупаната обезценка за очаквани кредитни загуби.

## **2.22. Провизии**

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато групата е поела юридическо или конструктивно задължение в резултат на минало събитие и има вероятност да се реализира негативен паричен поток, за да се погаси задължението. Ако задължението има материален ефект, провизията се определя като очакваният бъдещ паричен поток се дисконтира с лихвен процент, която отразява текущата пазарна оценка на парите във времето и там, където е подходящо, специфичния за задължението риск.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, групата е задължена да разпредели дивидент в размер не по-малко от 90% от печалбата, коригирана с ефектите от сделките с инвестиционни имоти, извършени през годината. Тези ефекти включват нетните печалби / (загуби) от последващи оценки на инвестиционните имоти.

## **2.23. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

### **Преценки**

При прилагането на възприетите счетоводни политики, ръководството на групата е направила следните преценки, които имат ефект върху сумите, признати във финансовия отчет:

#### *Оперативен лизинг*

Групата има сключени договори за отдаване под наем на недвижими имоти. Ръководството счита, че групата запазва всички съществени рискове и изгоди от собствеността на тези имоти, поради което договорите се отчетат като оперативен лизинг.

### **Приблизителни оценки и предположения**

#### **Обезценки на вземания**

Групата прилага модела на очакваните кредитни загуби за целия срок на всички търговски вземания, използвайки опростения подход, допускан от МСФО 9, и на база матричен модел за процента на загубата.

Обезценката на вземанията се начислява чрез съответна кореспондентна корективна сметка за всеки вид вземане към статията "Обезценка на активи" на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

#### **Справедлива стойност**

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Групата изискват оценка на справедливи стойности за нефинансови активи .

Дружеството-майка е приело политика за ежегодна оценка на справедливите стойности, чрез възлагане на оценката на независими външни оценители. Оценителският екип носи общата отговорност за всички значителни оценки, включително справедливи стойности в Ниво 3, и докладва директно на Изпълнителния Директор.

Оценителският екип ежегодно преглежда значителните ненаблюдаеми входящи данни и корекции на оценките. Ако информация от трети страни, като пазарни нива, анализи на лихвени нива се използва за оценка на справедливи стойности, тогава оценителският екип оценява получените доказателства от трети страни, за да се подкрепи заключението, че такива оценки отговарят на изискванията на МСФО, включително нивото в йерархията на справедливите стойности, в което такива оценки трябва да бъдат класифицирани.

Значими въпроси, свързани с оценките, се докладват на Одит комитета на Дружеството-майка.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството-майка използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

#### **2.24. Материални запаси**

Групата отчита като материални запаси активи, които са:

- а) държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност;
- б) намиращи се в процес на производство за такава продажба; или
- в) под формата на материали или запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставянето на услуги.

В себестойността на материалните запаси се включват всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние.

Разходите за закупуване на материалните запаси включват покупната цена, митните сборове и други данъци (различни от тези, които впоследствие предприятието може да си възстановява от данъчните органи), транспортните разходи и други, които могат директно да се отнесат към придобиването на завършените стоки, материалите и услугите. Търговските отстъпки, рибати и други подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

Групата отчита като материални запаси и имоти, при кумулативно изпълнение на следните условия::

- групата придобива земя, върху която ще се изградят сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

Като “Продукция” в баланса се посочва себестойността на изградените от Групата недвижими имоти, за които има разрешение за ползване и чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Като «Незавършено производство» в баланса се посочва разходите свързани с изгражданите от Групата недвижими имоти, чиято реализация ще бъде последством продажба и за които към датата на баланса няма издадено разрешение за ползване.

Материалите се изписват по конкретно определена цена.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност.

### 3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

|  | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| <b><u>ЗЕМИ</u></b>   |                   |                   |
| Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37           | 97                | 97                |
| Поземлени имоти 83 644 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдых и култура                   | 5 067             | 5 222             |
| Поземлени имоти 118 521 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив                                     | 6 512             | 3 941             |
| Земеделски земи 48 554 кв.м. – местност Алепу, община Созопол, обл.Бургас                  | 2 585             | 2 585             |
| 1/3 от незастроен терен ПИ № 845 – 303 кв.м. - гр.София, район Младост, местност Къро      | 556               | 556               |
| 1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро     | 449               | 449               |
| 31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9466, гр.София, район Младост, местност Къро      | 89                | 89                |
| 31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9467, гр.София, район Младост, местност Къро      | 31                | 31                |
| 31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9468, гр.София, район Младост, местност Къро      | 266               | 266               |
| 31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9470, гр.София, район Младост, местност Къро      | 3 818             | 3 818             |
| 31,03% от незастроен терен ПИ 68134.4081.9472, гр.София, район Младост, местност Къро      | 191               | 191               |
| УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия                             | 5 484             | 5 484             |
| <b>ОБЩО инвестиционни имоти - земи</b>   | <b>25 145</b>     | <b>22 729</b>     |
| <b><u>СГРАДИ</u></b>   |                   |                   |
| Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37                                     | 1 103             | 1 103             |
| Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187                                   | 1 141             | 1 141             |
| 15 броя едноетажни сгради в УПИ 10135.5071.57, гр.Варна, кв.Аспарухово, местност Арабтабия | 268               | 268               |
| Самостоятелен обект в сграда – Магазин № 1, гр.София, бул.Тодор Александров № 144          | 2 168             | -                 |
| <b>Общо инвестиционни имоти – сгради</b>   | <b>4 680</b>      | <b>2 512</b>      |
| <b><u>ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ</u></b>   | <b>29 825</b>     | <b>25 241</b>     |

През месец Февруари 2022г. приключи процедурата по отчуждаването на 3298 кв.м. площ от имот, находящ се в местност Парк Отдых и култура, гр.Пловдив, като Община Пловдив заплати на Актив Пропъртис АДСИЦ обезщетение в размер на 128 хил.лв. без ДДС. Имотът е отписан с отчетна стойност 155 хил.лв.

През месец Декември 2022г. дружеството придоби нов недвижим имот – самостоятелна обект Магазин № 1 в сграда със смесено предназначение и подземни гаражи, изградена в степен на завършеност „груб строеж“, с адрес: гр.София, бул.Тодор Александров № 144.

Инвестиционните имоти следва да се отразят по пазарна /справедлива/ стойност. Дейността по изготвянето на оценки е възложена на пазарен оценител. Към датата на настоящия отчет е изготвена и одобрена оценката на

поземлени имоти в с.Крумово, община Родопи, област Пловдив, въз основа на която тези имоти са отразени по справедлива стойност в отчета. Оценките на останалите инвестиционни имоти са в процес на уточнение предвид динамичния пазар на недвижими имоти и ще намерят отражение в окончателния годишен отчет на дружеството.

#### 4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

|  | <b>31.12.2022</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2021</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м. | 1 102                               | 1 102                               |
| Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187            | 140                                 | 140                                 |
| <b>Общо:</b>   | <b>1 242</b>                        | <b>1 242</b>                        |

#### 5. ДРУГИ АКТИВИ

|                           | <b>Други активи</b><br><b>BGN'000</b> | <b>ОБЩО ДМА</b><br><b>BGN'000</b> |
|---------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Отчетна стойност</b>   |                                       |                                   |
| на 01.01.2021             | 23                                    | 23                                |
| Отписани                  | ( 15 )                                | ( 15 )                            |
| на 31.12.2021г.           | 8                                     | 8                                 |
| на 31.12.2022 г.          | 8                                     | 8                                 |
| <b>Амортизация</b>        |                                       |                                   |
| на 01.01.2021 г.          | ( 15 )                                | ( 15 )                            |
| Начислена                 | ( 3 )                                 | ( 3 )                             |
| Отписана                  | 15                                    | 15                                |
| на 31.12.2021 г.          | ( 3 )                                 | ( 3 )                             |
| Начислена                 | ( 1 )                                 | ( 1 )                             |
| на 31.12.2022 г.          | ( 4 )                                 | ( 4 )                             |
| <b>Балансова стойност</b> |                                       |                                   |
| на 01.01.2021 г.          | 8                                     | 8                                 |
| на 31.12.2021 г.          | 5                                     | 5                                 |
| на 31.12.2022 г.          | 4                                     | 4                                 |

#### 6. АВАНСИ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИ

|  | <b>31.12.2022</b><br><b>BGN'000</b> | <b>31.12.2021</b><br><b>BGN'000</b> |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Платени аванси за придобиване на инвестиции в специализирани дружества | 24 300                              | -                                   |
| Платен аванс за придобиване на недвижим имот                           | 1 950                               | -                                   |
| <b>Общо:</b>   | <b>26 250</b>                       | <b>-</b>                            |

През м.12.2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ предприе политика по отношение развитието на инвестиционната си

дейност. Дружеството сключи предварителни договори за покупка на акции и дялове в специализирани дружества, които сделки предстои да се финализират през 2023г. след като се получи изрично одобрението на акционерите, позовавайки се на изискванията на чл.114, т.1 от ЗППЦК.

Дружеството сключи и предварителен договор за покупка на недвижими имоти в гр.Варна, като сделката предстои да се финализира през 2023г.

## 7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

|  | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Вземания от клиенти (наеми и консумативи)            | 5                     | 8                     |
| Обезценка на вземания от клиенти                     | ( 3 )                 | ( 8 )                 |
| Съдебни и присъдени вземания                         | -                     | 41                    |
| Обезценка съдебни и присъдени вземания               | -                     | ( 41 )                |
| Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж | 59                    | 59                    |
| Данъци за възстановяване                             | 644                   | 263                   |
| <b>Общо, в това число:</b>                           | <b>705</b>            | <b>322</b>            |
| <b>Текущи</b>  | <b>705</b>            | <b>322</b>            |

Върху вземанията на Групата няма учредени залози.

Преди приемане на нов клиент, Групата прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент. В договорите за продажба са залегнали условия, които гарантират своевременното събиране на вземанията.

**Съдебните и присъдени вземания** включват неплатени наеми и консумативи от напуснали наематели в Общежитие „Добре дошли“, Плевен. Заведени са съдебни дела за събиране на тези вземания чрез частен съдебен изпълнител на база изпълнителни листове.

В следващата таблица е представен възрастовият анализ на търговските и други вземания:

| 31 Декември 2022 г.      | с ненастъпил<br>падеж<br>BGN'000 | просрочени<br>до 6 м.<br>BGN'000 | просрочени от<br>6 до 12 м.<br>BGN'000 | просрочени от<br>1 до 3 г.<br>BGN'000 | просрочени<br>над 3 г.<br>BGN'000 | Общо<br>BGN'000 |
|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| Вземания от клиенти      | 2                                | -                                | -                                      | -                                     | -                                 | 2               |
| Вземания по гаранции     | 59                               | -                                | -                                      | -                                     | -                                 | 59              |
| Данъци за възстановяване | 644                              | -                                | -                                      | -                                     | -                                 | 644             |
| <b>Общо</b>              | <b>705</b>                       | <b>-</b>                         | <b>-</b>                               | <b>-</b>                              | <b>-</b>                          | <b>705</b>      |

## 8. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

|   | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Парични средства на каса                | 1                     | 1                     |
| Парични средства в разплащателни сметки | 163                   | 182                   |
| <b>Общо</b>                             | <b>164</b>            | <b>183</b>            |

Към **31 Декември 2022г.** дружествата от Групата се обслужват, както следва:

- за Актив Пропъртис АДСИЦ - от КВС Банк България АД /бивша Райфайзенбанк България ЕАД/ – банка-депозитар
- за Актив Сървисиз ЕООД – от Тексим Банк АД

## 9. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

|   | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Основен капитал, разпределен в 2 192 011 броя акции   | 19 728                | 19 728                |
| Премии от емисии (разлика между емисионна и номинална стойност на емитирани акции) и общи резерви | 473                   | 473                   |
| Резерв от последващи оценки на недвижими имоти  | 414                   | 414                   |
| Неразпределена печалба от минали години   | 3 549                 | 3 176                 |
| Непокрита загуба от минали години   | ( 2 403 )             | ( 2 403 )             |
| Текуща печалба/ (загуба)  | 2 024                 | 2 521                 |
| <b>Общо</b>   | <b>23 785</b>         | <b>23 909</b>         |

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

|  | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Задължения по дългосрочен банков кредит  | 1 500                 | 1 900                 |
| Задължения по краткосрочен банков кредит | 640                   | -                     |
| <b>Общо, това число:</b>                 | <b>2 140</b>          | <b>1 900</b>          |
| Нетекущи                                 | 1 320                 | 1 900                 |
| Текущи                                   | 820                   | -                     |

### 10.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

|                   | Валута | Лихвен %  | Падеж     | 31.12.2022г.<br>BGN'000 |                    | 31.12.2021г.<br>BGN'000 |                    |
|-------------------|--------|---|-----------|-------------------------|--------------------|-------------------------|--------------------|
|                   |        |   |           | Номинална стойност      | Балансова стойност | Номинална стойност      | Балансова стойност |
| Стандартен кредит | BGN    | РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2% | 12.2031г. | 1 500                   | 1 500              | 1 900                   | 1 900              |
| Стандартен кредит | BGN    | РЛПККК + надбавка от 1,41%, не по-малко от 2,2% | 09.2023г. | 640                     | 640                | -                       | -                  |

### 10.2 Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности.

Таблицата по-долу представя детайли за промените в задълженията на дружеството, възникващи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задължения, възникващи от финансови дейности са тези, за които са отчетени парични потоци или в бъдеще ще има парични потоци, представени в Отчета за паричните потоци, като такива от финансови дейности.

|   | 01.01.2022г. | Получени<br>парични<br>потоци<br>BGN'000 | Погасени<br>парични<br>потоци<br>BGN'000 | 31.12.2022г.<br>BGN'000 |
|---|--------------|--|--|-------------------------|
|   | BGN'000      | BGN'000                                  | BGN'000                                  | BGN'000                 |
| Задължения по получен стандартен кредит | 1 900        | 640                                      | 400                                      | 2 140                   |
|   | <u>1 900</u> | <u>640</u>                               | <u>400</u>                               | <u>2 140</u>            |

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ

На 07.12.2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ емитира 30 000 /тридесет хиляди/ броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации, със следните параметри:

Обща номинална стойност на облигационния заем: 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/;

Обща емисионна стойност на облигационния заем: 30 000 000 BGN. /тридесет милиона лева/;

Номинална стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;

Емисионна стойност на една облигация: 1 000 /хиляда/ лева;

Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период;

Амортизация на главницата: Първа, втора, трета и четвърта година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (три милиона) лв.

Лихва: плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 6.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Начин на извършване на лихвеното плащане: размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени и главнични плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Цел на облигационния заем: Средствата от облигационния заем ще бъдат използвани за покриване на разходите по емисията, погасяване на текущи задължения и в съответствие с текущата инвестиционна стратегия на

емитента съобразно притежавания от Дружеството лиценз. Инвестиционен фокус на емитента ще бъдат придобиванията на недвижими имоти и реализирането на потенциални инвестиционни проекти, включително чрез придобиване на дялови участия в специализирани дружества съгласно ЗДСИЦДС

## 12. ПАСИВИ ПО ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

|  | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Задължения по получен аванс по предварителен договор за продажба на недвижими имоти в с.Крумово, общ.Родопи, обл.Пловдив | -                     | 1 100                 |
| <b>ОБЩО</b>  | <b>-</b>              | <b>1 100</b>          |

През месец Декември 2022г. Актив Пропъртис АДСИЦ прекрати предварителен договор за покупко-продажба на имоти в с.Крумово, община Родопи, обл.Пловдив, и възстанови преведения по договора аванс на клиента.

## 13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДИВИДЕНТИ

|   | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Дивидент /след приспадане на данъци/ от печалба за 2021г., платим до края на календарната 2022г.    | 2 137                 | -                     |
| Неполучен дивидент (от печалба за 2019г.) на акционери с лични сметки, без инвестиционни посредници | 1                     | 1                     |
| <b>Общо, това число:</b>  | <b>2 138</b>          | <b>1</b>              |
| <b>Текущи</b>   | <b>2 138</b>          | <b>1</b>              |

След изтичане на 5 (пет) години от датата на взимане на решението за разпределяне на дивидент непотърсената сума на дивидента се признава на приход.

## 14. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|   | 31.12.2022<br>BGN'000 | 31.12.2021<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици                               | 22                    | 20                    |
| Задължения по гаранции                                  | -                     | 37                    |
| Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки) | 3                     | 2                     |
| Данъчни задължения (ДДС и местни данъци)                | 1                     | 1                     |
| Получени гаранции по договори за наем                   | 22                    | 22                    |
| Начислен разход за лихва по банков кредит и облигации   | 79                    | 1                     |
| <b>Общо, това число:</b>                                | <b>127</b>            | <b>83</b>             |
| <b>Текущи</b>   | <b>127</b>            | <b>83</b>             |



## 15. ПРИХОДИ

|  | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Приходи от наеми   | 217               | 210               |
| Приходи от обслужване И Ар Джи Капитал З АДСИЦ                     | 18                | 23                |
| Приходи от продажба на недвижими имоти                             | -                 | 4 199             |
| Отчетна стойност на продадените имоти (активи и материални запаси) | -                 | ( 1 731)          |
| <b>Общо</b>  | <b>235</b>        | <b>2 701</b>      |

В приходите е направена вътрешногрупова елиминация на приходите от възнаграждение към обслужващо дружество в размер на 72 хил.лв.

## 16. ДРУГИ ДОХОДИ

|  | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Постъпления от отчуждаване на недвижим имот                          | 128               | -                 |
| Отчетна стойност на отчуждения недвижим имот                         | (155)             | -                 |
| Приходи от промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти | 2 571             | 192               |
| <b>Общо</b>  | <b>2 544</b>      | <b>192</b>        |

## 17. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

|                                       | 2022г.<br>BGN'000 | Януари-Март<br>2021г. 2022г.<br>BGN'000 |
|---------------------------------------|-------------------|---|
| Ел.енергия и топлоенергия             | -                 | ( 2 )                                   |
| Гориво и резервни части за автомобили | ( 2 )             | ( 2 )                                   |
| Офис консумативи                      | ( 1 )             | -                                       |
| <b>Общо</b>                           | <b>( 3 )</b>      | <b>( 4 )</b>                            |

## 18. ВЪНШНИ УСЛУГИ

|  | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Разходи за наеми                             | -                 | ( 3 )             |
| Разходи за такси и членски внос              | ( 7 )             | ( 5 )             |
| Местни данъци и такси                        | ( 129 )           | ( 146 )           |
| Разходи за застраховки                       | ( 15 )            | ( 3 )             |
| Изготвяне на пазарни оценки                  | ( 4 )             | ( 4 )             |
| Юридически и консултантски услуги            | ( 14 )            | ( 13 )            |
| Разходи такси банков кредит                  | ( 9 )             | ( 10 )            |
| Счетоводно обслужване И Ар Джи Капитал АДСИЦ | ( 18 )            | ( 16 )            |
| Възнаграждение маркетмейкър                  | ( 4 )             | ( 2 )             |
| Разходи по емитиране облигационен заем       | ( 22 )            | -                 |

|                              |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Одиторски услуги             | ( 13 )         | ( 11 )         |
| Разходи за такси и абонамент | ( 2 )          | ( 3 )          |
| Други разходи                | ( 3 )          | ( 4 )          |
| <b>Общо</b>                  | <b>( 240 )</b> | <b>( 220 )</b> |

В разходите за външни услуги е направена вътрешногрупова елиминация на разходи за възнаграждение на обслужващо дружество в размер на 72 хил.лв.

#### 19. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

|                                 | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Възнаграждения и заплати        | ( 88 )            | ( 80 )            |
| Разходи за социално осигуряване | ( 11 )            | ( 11 )            |
| <b>Общо</b>                     | <b>( 99 )</b>     | <b>( 91 )</b>     |

#### 20. ДРУГИ РАЗХОДИ

|  | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|--|-------------------|-------------------|
| Платена неустойка по прекратен договор                     | ( 300 )           | -                 |
| Обезценка вземания (сторно обезценка при платени вземания) | 2                 | ( 1 )             |
| Промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти  | -                 | ( 52 )            |
| <b>Общо</b>  | <b>( 298 )</b>    | <b>( 53 )</b>     |

#### 21. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

|                                   | 2022г.<br>BGN'000 | 2021г.<br>BGN'000 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Лихва по договор за банков кредит | ( 35 )            | ( 1 )             |
| Лихва /начислена/ по облигация    | ( 79 )            | -                 |
| <b>Общо</b>                       | <b>( 114 )</b>    | <b>( 1 )</b>      |

#### 22. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с Групата са акционерите:

- **Велграф Асет Мениджмънт АД** чрез пряко акционерно участие, притежава **728657** броя акции, представляващи **33,24%** от капитала на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ;
- Ключов ръководен персонал:
  - Георги Илиев Налбантски – изпълнителен член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ
  - Илия Йорданов Цветков – член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ

- Цветан Димитров Григоров – член на СД на Актив Пропъртис АДСИЦ
- Красимира Ангелова Панайотова – управител на Актив Сървисиз ЕООД

**Възнаграждения на ключовия управленски персонал**

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, включително осигурителни вноски, е както следва:

|                             | <b>2022г.</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2021г.</b><br><b>BGN'000</b> |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Възнаграждения и осигуровки | ( 65 )                          | ( 62 )                          |
| <b>Общо</b>                 | <b>( 65 )</b>                   | <b>( 62 )</b>                   |

Условията, при които са извършвани сделките, не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

**23. ДОХОД НА АКЦИЯ**

|                             | <b>2022г.</b><br><b>BGN'000</b> | <b>2021г.</b><br><b>BGN'000</b> |
|-----------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансов резултат в хил. лв | 2 024                           | 2 521                           |
| Брой акции (хил.)           | 2 192                           | 2 192                           |
| Доход на акция в лева       | <b>0.923</b>                    | <b>1.150</b>                    |

**24. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, които включват: пазарен риск (състои се от валутен риск, лихвен риск и друг ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансови пазари и за постигане минимизирането на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени за да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на извършваните от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на операциите му, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

**24.1. Пазарен риск**

Пазарен е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на даден актив ще варират поради промени в пазарните цени. Пазарният риск се състои от валутен, лихвен и друг ценови риск.

**Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, защото основно неговите операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

### **Лихвен риск**

Дружеството не е изложено на лихвен риск доколкото неговите вземания и задължения не са лихвоносни.

### **Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск, произтичащ от промените в пазарните цени на недвижимите имоти.

### **24.2. Кредитен риск**

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по депозити, търговски и други вземания. Основните финансови активи на дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки (текущи), вземания от клиенти и други краткосрочни вземания. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо и стриктно от финансовия отдел, съгласно установената политика на дружеството. За целта ежедневно се прави преглед на откритите позиции по клиенти, както и получените постъпления, като се извършва равнение и анализ.

Вземанията от клиенти са представени в отчета за финансовото състояние в нетен размер, след приспадане на начислените обезценки по съмнителни и трудносъбираеми вземания. Такива обезценки са направени където и когато са били налице събития, идентифициращи загуби от несъбираемост съгласно предишен опит.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

#### **Търговски и други вземания**

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Въпреки това, ръководството отчита риск от спад в икономическите показатели в страната, тъй като тези фактори могат да окажат влияние върху кредитния риск. Всички приходи на дружеството се дължат на подписани търговски договори за отдаване на инвестиционни имоти под наем. Ръководството счита, че няма концентрация на кредитен риск.

Ръководството на дружеството сключва договори с клиенти, обикновено за период по - дълъг от една финансова година и признава загуби от обезценка за тези клиенти. При наблюдението на кредитния риск клиентите се групират по кредитните си характеристики, включително и дали те са физическо или юридическо лице, времеви профил, падеж и съществуване на предишни финансови затруднения.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания.

#### **Пари и парични еквиваленти**

Дружеството разполага с пари и парични еквиваленти към **31 Декември 2022г.**, възлизащи на **164 хил. лева** (31.12.2021г.: 183 хил. лева), което представлява максималната им кредитна експозиция. Парите и паричните еквиваленти се намират в банкови и финансови институции, оценявани по последна информация от съответните банки с ( ВВВ- ) за Райфайзенбанк АД.

### **24.3. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства и добра способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за

наличните парични средства и предстоящите плащания. Свободните средства са инвестирани в краткосрочни депозити при подходящи лихвени равнища.

Дружеството управлява ликвидния риск чрез поддържане на адекватни резерви, банкови облекчения и резерви за заеми, като непрекъснато наблюдава прогнозните и реалните парични потоци, както и чрез съчетаване на профили на падежа на финансовите активи и пасиви.

#### **24.4. Управление на капиталовия риск**

Основната цел на управлението на капитала на дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и увеличаване на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя при необходимост, в зависимост от промените в икономическите условия. Дружеството следи пазарната си капитализация, която има пряко влияние върху стойността му за акционерите. Освен това дружеството следи нивото на собствения капитал, привлечените средства, съотношение привлечени средства към собствен капитал, както и съотношението имоти към собствен капитал.

|  | <b>31.12.2022</b> | <b>31.12.2021</b> |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>BGN'000</b>    | <b>BGN'000</b>    |
| Основен капитал  | 19 728            | 19 728            |
| Преоценъчни резерви  | 414               | 414               |
| Премийни резерви   | 473               | 473               |
| Финансов резултат  | 3 170             | 3 294             |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                 | <b>23 785</b>     | <b>23 909</b>     |
| Недвижими имоти (приложение 3)                               | 29 825            | 25 241            |
| Задължения   | 34 405            | 3 084             |
| Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал) | 1,47              | 0.13              |
| Имоти към собствен капитал                                   | 1.25              | 1.06              |

#### **25. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

На 31.01.2023г. с решение на Съветът на директорите бе свикано Извънредно общо събрание на акционерите, чийто дневен ред беше взимане на решения относно придобиването на дялове и акции в специализирани дружества, предвид разпоредбите на чл.114, т.1 от ЗППЦК. Поради наложена принудителна административна мярка от Комисия по финансов надзор събранието на акционерите не бе свикано.

#### **26. ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА с конфликта в Република Украйна**

На 24 февруари 2022 г. възникна военен конфликт между Руската Федерация и Република Украйна, който продължава и до датата на одобрение на този отчет. Към настоящия момент срещу Руската Федерация и свързани с нея определени физически, и юридически лица са наложени различни ограничителни мерки.

През отчетния период дружеството не е осъществявало сделки и няма вземания или задължения към лицата спрямо, които има наложени ограничителни мерки.

На този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния

дългосрочен ефект от военния конфликт и последвалите санкции.

Настоящият отчет е одобрен от СД на Актив Пропъртис АДСИЦ на 28 Февруари 2023г.

Съставител:

Актив Сървисиз ЕООД,

Красимира Панайотова – Управител

Изпълнителен директор:

Георги Налбантски