

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	2
2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	2
3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ	7
4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ	9
5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ	9
6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10
7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	10
8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	11
9. ПРИХОДИ	11
10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ	11
11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	11
12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	12
13. ДИВИДЕНТИ	13
14. ДОХОД НА АКЦИЯ	13
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	13
16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ	14

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

1.1. Учредяване и регистрация

"Актив Пропъртис" е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е регистрирано в Пловдивски окръжен съд по фирмено дело № 202 от 2005 година. Към 31 декември 2011 г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка.

1.2. Собственост и управление

„Актив Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество.

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилев – Заместник-председател на СД

Съгласно Закона за независимия финансов одит е избран одитен комитет в състав:

- Стоян Стефанов Лилев - Председател
- Димитър Георгиев Русев – Член
- Дилян Пейчев Панев – Член

1.3. Структура на дружеството

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава свое дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД и към 31 декември 2011г. няма клонове в страната и чужбина.

1.4. Предмет на дейност

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ 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.

2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно закона за счетоводството, считано от 01 януари 2005 година, търговските дружества имат възможност да прилагат Международните счетоводни стандарти, приети за приложение в Европейския съюз (МСС) или Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приети в България (НСФОМСП). Дружеството покрива законовите изисквания за задължително прилагане на МСС. Настоящият междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти, приети за приложение от Европейския съюз. Към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

финансови отчети (МСФО), тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения (ПКР) и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО). Дружеството се е съобразило със всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към дата на изготвянето на настоящия отчет.

Настоящият междинен финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност.

Всички данни за 2011 и за 2010 г. са представени в отчета в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

2.2. Консолидация

Дружеството притежава едно дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД. В междинния финансов отчет към 31 декември 2011 г. инвестицията в дъщерното дружество е представена по цена на придобиване и този финансов отчет не представлява консолидиран финансов отчет по смисъла на националното счетоводно законодателство.

2.3. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет съгласно изискванията на МСС 34. При необходимост някои от перата в отчета за финансовото състояние, в отчета за всеобхватния доход и в отчета за паричните потоци, представени във междинния финансов отчет към 31 декември 2010 г., които са сравнителни данни, в настоящия отчет, са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2011 г.

2.4. Отчетна валута

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

От 01.01.1999г. българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лв. за 1 евро.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка /БНБ/ към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземанията и задълженията при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

При изготвянето на годишния и междинни финансови отчети ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

2.7. Действащо предприятие

Междинният финансов отчет е изготвен на основата на презумпцията за действащо предприятие.

2.8. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние

2.8.1. Нетекущи (дълготрайни) нематериални и материални активи

Първоначално придобиване

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи първоначално се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, непризнат данъчен кредит и др. Дружеството е приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като нетекущ (дълготраен). Активи под този праг се отчитат като разход, независимо че притежават характеристиката на нетекущ (дълготраен) актив.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на движимите нетекущи активи се извършва по „модела на цената на придобиване”. Активите се отчитат по цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващото оценяване на недвижимите нетекущи активи се извършва по „модела на преоценката”. Недвижимите нетекущи активи /земи и сгради/ се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата стойност на всеки актив и справедливата му стойност се отчита като преоценъчен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценъчен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъка се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценъчния резерв формира друг всеобхватен доход на дружеството и се включва в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи, свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, 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 за периода, в който са направени.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи, които се отчитат по „модела на цената на придобиване”, подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за всеобхватния доход.

2.8.2 Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са имоти (земя или сграда—или част от сграда), държани от дружеството по-скоро с цел получаване на приходи от наеми или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или административни цели
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. След

първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по преоценена стойност, която е равна на справедливата им стойност към края на отчетния период, определена от независими оценители. Разликата между балансовата и справедливата стойност на всеки инвестиционен имот се отчита във финансовия резултат на дружеството за текущия отчетен период.

2.8.3. Дългосрочни финансови активи

- Акции и дялове в предприятия от група

Акциите /дяловете/ на предприятията от групата се отчитат по цена на придобиване в индивидуалния отчет на Дружеството.

2.8.4. Търговски и други вземания

Търговските вземания в дружеството се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо. Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разхода се вписва в Отчета за всеобхватния доход.

Вземанията в лева се оценяват по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от ръководството на дружествата в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчета за всеобхватния доход. Обезценката се изчислява на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 31 декември на съответната година, като се прилага следният критерий и процент - срок на възникване над 360 дни - 50%

2.8.5. Парични средства

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити.

Паричните средства в лева са оценяват по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември на съответната година.

За целите на съставянето на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като не блокирани пари в банки и в каса.

2.8.6. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2011г. внесенят напълно основен капитал на дружеството е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

2.8.7. Преоценъчен резерв

Като преоценъчен резерв в отчета за финансовото състояние на Дружеството е представен резултатът от извършваните през предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството нетекущи материални активи. Преоценъчният резерв се признава директно в собствения капитал като неразпределена печалба, когато активите са напълно амортизирани или напускат патримониума на дружеството при тяхната продажба или при изваждането им от употреба.

2.8.8. Премияен резерв

Премияният резерв представлява разликата между емисионната и номиналната стойност на продадените акции.

2.8.9 Дългосрочни пасиви

За осъществяване на дейността си „Актив Пропъртис” АД СИЦ използва банкови кредити. Неизплатената главница по полученият от дружеството банков кредит е с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

2.8.10. задължения към доставчици и други задължения.

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (цена на придобиване), която се приема за справедливата стойност на сделката и ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Краткосрочните и дългосрочните заеми първоначално се записват по получените нетни парични потоци. Всички лихви, такси и комисионни се признават като разход в Отчета за всеобхватния доход при тяхното възникване.

2.8.11. Провизии

Провизии се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономически изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет.

2.8.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните отношения в дружеството се основават на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година.

Съгласно българското законодателство и договорите с персонала, дружеството е длъжно да изплаща обезщетения при пенсиониране на своите служители.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

2.9. Амортизация и обезценка на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод и разходни норми на база полезния живот на активите, определени от ръководството на дружеството, както следва:

Сгради	4 %
Съоръжения	4 %
Машини и оборудване	30 %
Автомобили	25 %
Офис обзавеждане	15 %
Програмни продукти	50 %

През отчетния период не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходни периоди.

Не се начислява амортизация на земите, разходите за придобиване на дълготрайни активи и инвестиционните имоти.

Преносната стойност на нетекущите (дълготрайни) активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна на условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в Отчета за всеобхватния доход.

2.10. Признание на приходите и разходите

Приходите от продажби и разходите за дейността в Дружеството се признават на база принципа на начисляване, независимо от паричните постъпления и плащания и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите и разходите могат надеждно да се измерят. Приходите се признават намалени с направените търговски отстъпки. При продажба на стоки приходите се признават, когато съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават в купувача. При предоставяне на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях. Приходите и разходите в чуждестранна валута се отчитат по централния курс на БНБ към датата на начисляването им.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо на база на договорения лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят. Те се признават директно в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им.

2.11. Данъци върху дохода

Съгласно българското данъчно законодателство „Актив Пропъртис” АД СИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение за дивидент.

Дружеството е регистрирано по ЗДДС и се разчита своевременно с бюджета.

3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ

Нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са представени в справката по-долу. Земите и сградите са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност, определена от независими оценители, а другите активи са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация. Не се начислява амортизация на земите, на активите в процес на изграждане, както и на инвестиционните имоти. На останалите активи се начислява амортизация по линейния метод през полезния им живот, установен от ръководството на предприятието.

Инвестиционните имоти са представени в Отчета за финансово състояние по справедлива стойност.

Нетекущи (дълготрайни) материални активи по справедлива стойност за 1 482 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 299 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 1 876 хил.лв. са представени в справката по-долу като активи в процес на изграждане.

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи

	Земя и сгради (хил. лв.)	Съоръж.и оборудване (хил. лв.)	Стопански инвентар (хил. лв.)	Активи в процес на изграждане (хил. лв.)	Общо ДМА (хил. лв.)
Отчетна стойност					
Салдо към 01.01.2011 г.	14 509	2	21	2 495	17 027
Придобити през периода				824	824
Прехвърлени от група в група	24			-144	-120
Отписани за периода					
Извършена преоценка	59				59
Извършена обезценка	-2 027				-2 027
Салдо към 31.12.2011 г.	12 565	2	21	3 175	15 763
Натрупана амортизация					
Салдо към 01.01.2011 г.	79	2	13		94
Амортизация за периода	15		2		17
Амортизация на отписаните					
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки					
Салдо към 31.12.2011 г.	94	2	15		111
Балансова стойност					
Към 01.01.2011 г.	14 430		8	2 495	16 933
Към 31.12.2011 г.	12 471		6	3 150	17 599

Съгласно решение от Комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ към Министерството на земеделието и храните, Областна дирекция „Земеделие” - Пловдив през 2011г. е променен статута на земеделски земи – имоти № 043028 – 5,033 дка и № 041031 – 3,330 дка, находящи се в землище на с.Ягодово, община „Родопи”, област Пловдив. Свързаните с това разходи – 24 хил.лв. увеличават първоначалната стойност на земята.

3.2. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2011 г. дружеството притежава следните инвестиционни имоти, оценени по справедлива стойност:

	31.12.2011 г. (в хил.лв.)	31.12.2010 г. (в хил.лв.)
Земи		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	60	61
Обект Прилежащ терен паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1	1
Обект Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	82	90
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	237	264
Сгради		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 132	1 158
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	28
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	874	893
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 245	1 389
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 468	1 584
Общо инвестиционни имоти	5 141	5 483

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

През отчетния период няма промяна в инвестиционните имоти на дружеството. Към 31 декември 2011г. обезценката на инвестиционните имоти е на обща стойност 342 хил.лв.

Във връзка с получени от дружеството банкови заеми инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2011 г. за 1 482 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

4.1. Дългосрочни инвестиции

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
„Актив Сървисиз” ЕООД	100	100
ОБЩО	100	100

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава дялове в посоченото по-горе дружество, които ръководството е класифицирало като дългосрочна инвестиция, тъй като не смята да се освобождава от тях в обозримо бъдеще.

5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

5.1. Вземания

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	36	23
- вземания от свързани лица	5	5
Съдебни и присъдени вземания	63	30
Данъци за възстановяване	102	
Други вземания	30	41
Общо	231	94

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – наем на обекти. Част от вземанията са платени през 2012г. Дружеството отава под наем за жилищни нужди на физически лица помещения в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Тези вземания са трудносъбираеми. Ръководството работи в тази насока, като за по-големите вземания са заведени съдебни дела. Чрез частен съдебен изпълнител се събират неплатените вноски по наеми и консумативи. Остатъкът от непогасените вземания е в размер на 21 хил.лв.

В перото данъци за възстановяване е представен ДДС за възстановяване по съответна процедура.

5.2. Парични средства

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	1	2
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1 971	2 895
Общо	1 972	2 897

6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	1 660	3 111
Неразпределена печалба от минали години	751	813
Непокрита загуба от минали години	-6 387	-4 479
Текуща печалба/загуба	-690	-1 799
Общо	22 781	25 093

Премии от емисии представляват разликата между емисионната и номиналната стойност на емитираните от дружеството акции

Резервът от последващи оценки представлява резултатът от извършените през текущата и предходни години преоценки до справедливата стойност на притежаваните от дружеството дълготрайни материални активи.

Към 31.12.2011г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 690 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи на дружеството. Част от активите имат сформиран преоценъчен резерв от предходни години и обезценката на тези активи в размер на 1 510 хил.лв. е за сметка на този резерв. Обезценката на активите, чийто преоценъчен резерв е изчерпан, е отнесена като текущ разход в Отчета за всеобхватния доход – 860 хил.лв. Този разход не участва при формиране размера на финансовия резултат, подлежащ за разпределение на дивидент. Земите, чийто статут е сменен през 2011г., са с по-висока справедлива стойност спрямо балансовата им стойност и за тях е формиран преоценъчен резерв в размер на 59 хил.лв.

Към 31.12.2011г. дружеството реализира 170 хил.лв. печалба от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия	90	211
Други задължения	32	34
Общо	122	245

Дружеството има задължения по един банков дългосрочен кредит. Към 31 декември 2011г. общото задължение по остатъка от кредитите е 210 хил.лв. Неизплатената главница по полученият банков кредит е с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%. Като нетекущи пасиви е представена частта от кредитите, платими след 01.01.2013г. – 90 хил.лв.

В перото други задължения са отразени:

- гаранции за наеми на недвижими имоти – 13 хил.лв.
- предплатени наеми за последните два месеца от договор за наем - 19 хил.лв.

8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения във финансови предприятия	120	120
Задължения към доставчици	8	7
Задължения към свързани предприятия	15	
Задължения към персонал		
Задължения към осигурителни предприятия		
Данъчни задължения	6	2
Други задължения	44	40
Общо	193	169

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от кредита, платима през 2012 год. – 120 хил.лв.

В други задължения са отразени следните суми:

- задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г., 2007г., 2009г. и 2010г. – 31 хил.лв.

- задължение за плащане на хонорар на адвокат по повод правна защита по заведено дело към Хасковски окръжен съд – 9 хил.лв.

- начислени разходи за 2011г. по фактури, издадени през 2012г. – 4 хил.лв.

9. ПРИХОДИ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от извършени услуги /наеми/	405	327
Други приходи	83	29
Общо	488	356

10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Приходи от лихви	145	213
Общо	145	213

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити.

11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

11.1. Материали

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Горива и енергия	83	36
Канцеларски материали и консумативи	2	3
Общо	85	39

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

11.2. Външни услуги

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	117	117
Разходи за комуникации и интернет	7	3
Разходи за наеми	18	26
Юридически услуги		
Консултантски услуги	1	1
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	4
Одиторско възнаграждение	9	9
Членски внос	2	
Разходи за застраховки	4	5
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване сграда	33	21
Местни данъци и такси	103	101
Разходи за такси	4	3
Други услуги	4	4
Общо	304	294

11.3. Разходи за персонала

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	34	33
Вноски за социално осигуряване	8	7
Общо	42	40

11.4. Разходи за амортизация и обезценка

Към 31 декември 2011г. са начислени са разходи за амортизация в размер на 17 хил.лв.

11.5. Други разходи за оперативна дейност

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Обезценка на активи	860	1 908
Годишна корекция на ползван частичен данъчен кредит	1	1
Командировки		4
Общо	861	1 913

«Актив Пропъртис» АДСИЦ извършва както облагаеми, така и необлагаеми доставки. Поради този факт дружеството ползва частичен данъчен кредит на някои доставки, по които е получател и в края на отчетната година извършва корекция на ползвания частичен данъчен кредит.

11.6. Балансова стойност на продадени активи

Към 31.12.2011г. не са извършени продажби на активи в дружеството.

12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	11	15
Други	3	5
Общо	14	20

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

Разходите за лихви са формирани от платените през отчетния период лихви по ползван от дружеството банков кредит – 11 хил.лв. Другите финансови разходи са предимно от банкови такси.

13. ДИВИДЕНТИ

На 10.05.2011г. се проведе годишно Общо събрание на акционерите, на което се взе решение за разпределение на печалбата от 2010г. Като дивидент се разпределят 109 хил.лв., представляващи 98,97% от печалбата на дружеството за 2010г., определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ. Дивидентът е изплатен през м.Август 2011г. През м.Ноември 2011г. Централен депозитар АД връща на Актив Пропъртис АДСИЦ непотърсения от акционери дивидент в размер на 4 хил.лв.

14. ДОХОД НА АКЦИЯ

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Финансов резултат за разпределение – хил. лв.	170	153
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция /лева/	0,009	0,008

15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис” АДСИЦ са „Актив Сървисиз” ЕООД и всички акционери.

15.1.Сделки с дъщерни предприятия

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Доставка на услуги на Актив Сървисиз ЕООД	44	46
Получаване на услуги от Актив Сървисиз ЕООД	117	117

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности.

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

15.2.Сделки с ключов управленски персонал

„Актив Пропъртис” АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Димитър Георгиев Русев – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев – член на СД и Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов – зам.председател на СД

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2010г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	26	21
Тантиеми	63	69
Общо	89	90

Съветът на директорите е определил следните възнаграждение на ключовия управленски персонал, а именно:

- три минимални работни заплати за изпълнителния директор
- две минимални работни заплати за председателя на СД
- две минимални работни заплати за зам.председателя на СД

„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложение към междинен финансов отчет към 31 декември 2011 г.

Съгласно Устава на дружеството на изп.директор е изплатено допълнително възнаграждение - тантиеми. Тантиемите се начисляват за сметка на печалбата, която не подлежи на разпределение.

На редовното годишно общо събрание на акционерите от 10.05.2011г. бе гласувано възнаграждение на председателят на Одитния комитет на дружеството в размер на една минимална работна заплата, считано от 23.12.2011г.

15.3. Салда към края на отчетен период

	31.12.2011г.	31.12.2010г.
	ХИЛ.ЛВ.	ХИЛ.ЛВ.
Задължения към Актив Сървисиз ЕООД		
Вземания от Актив Сървисиз ЕООД	5	5

Посочените салда се формират от извършени услуги по фактури, платени през 2012г.. Услугите са начислени в текущия период.

16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ

16.1 Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики.

16.2. Лихви по търговски и банкови кредити

За финансиране на стопанската си дейност дружеството използва банков кредит, който е обезпечен с ипотека на недвижим имот. Годишната лихва по банковия кредит е в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

16.3. Ликвидност

Дружеството е със специална инвестиционна цел и не следва да има постоянна бърза ликвидност.

16.4. Пазар на недвижими имоти

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти не е много благоприятен за инвестиции в този момент, което оказва пряко въздействие върху дейността на дружеството.

Съставител:
/Красимира Панайотова/

Ръководител:
/Дилян Панев/

26 януари 2012 г.
Гр. Пловдив