

## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

<b>1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ</b>	<b>2</b>
<b>2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА</b>	<b>2</b>
<b>3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ</b>	<b>8</b>
<b>4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ</b>	<b>11</b>
<b>5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ</b>	<b>11</b>
<b>6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>13</b>
<b>7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ, ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>13</b>
<b>8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>	<b>13</b>
<b>9. ПРИХОДИ</b>	<b>14</b>
<b>10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b>	<b>14</b>
<b>11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>14</b>
<b>12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ</b>	<b>15</b>
<b>13. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ</b>	<b>15</b>
<b>14. ДИВИДЕНТИ</b>	<b>15</b>
<b>15. ДОХОД НА АКЦИЯ</b>	<b>15</b>
<b>16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b>	<b>16</b>
<b>17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ</b>	<b>17</b>

## **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 2012г. 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 Лилов – Заместник-председателна СД

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

- Стоян Стефанов Лилов - 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 2012г. 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.

Финансовият отчет на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за

разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2011 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущата финансова година дружеството е приело 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 неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2011 г., не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени - в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- Подобрения в МСФО (м.май 2010г.) - подобрения в МСС 1, 27, 28, 34, МСФО 1, 3 и 7, и КРМСФО 13 (сила за годишни периоди от 01.01.2011 г.(или 01.07.2010 г.) – приети от ЕК);
- МСС 24 (променен) Оповестявания за свързани лица (в сила за годишни периоди от 01.01.2011 г. – приет от ЕК).

За останалите стандарти и тълкувания (тези, които не са валидни за дружеството) ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на дружеството поради това, че то не разполага (оперира) с такива обекти и не реализира подобни сделки и трансакции.

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 2012 и за 2011 г. са представени в настоящия финансов отчет в хиляди левове, освен ако на съответното място не е посочено друго.

## **2.2. Консолидация**

Дружеството притежава едно дъщерно дружество – „Актив Сървисиз” ЕООД. В настоящия финансов отчет 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 финансовия отчет за 2011 год., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по- добра съпоставимост с данните за 2012 г.

## **2.4. Отчетна валута**

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в баланса 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 междинни и годишни 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**

Финансовият 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 оценени по номиналната им стойност, а паричните

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

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 неблокирани пари в банки и в каса.

Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци през отчетния период, категоризирани по оперативна, инвестиционна и финансова дейност. Паричните потоци по оперативна дейност се представят по прекия метод.

### **2.8.6. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2012г. внесеният 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 баланса 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. Премийен резерв**

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

### **2.8.9 Дългосрочни пасиви**

За осъществяване на дейността си „Актив Пропъртис” АДСИЦ използва и банков кредит. Неизплатената главница по полученият банков кредит е с падеж месец Септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на тримесечен 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.

Дружеството не начислява провизи за разходи за обезщетения на персонала при пенсиониране, защото сегашната стойност на тези разходи е незначителна. Причината за незначителния размер на предстоящите разходи е, че право на обезщетение има само едно лице, назначено по трудов договор.

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

Амортизацията на нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи се начислява, 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, изчислен по ЗДСИЦ, 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 балансова стойност за 1 675 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 019 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 2 289 хил.лв. са представени в справката по-долу като активи в процес на изграждане.

#### 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.)
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо към 01.01.2012 г.	12 565	2	21	3 175	15 763
Придобити през периода			1	414	415
Прехвърлени от група в група	-8 321			-281	-8 602
Отписани за периода					
Извършена преоценка	881				881
Извършена обезценка	-252				-252
<b>Салдо към 31.12.2012 г.</b>	<b>4 873</b>	<b>2</b>	<b>22</b>	<b>3 308</b>	<b>8 205</b>
<b>Натрупана амортизация</b>					
Салдо към 01.01.2012 г.	94	2	15		111
Амортизация за периода	15		1		16
Амортизация на отписаните					
Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки					
<b>Салдо към 31.12.2012 г.</b>	<b>109</b>	<b>2</b>	<b>16</b>		<b>127</b>
<b>Балансова стойност</b>					
<b>Към 01.01.2012 г.</b>	<b>12 471</b>		<b>6</b>	<b>3 175</b>	<b>15 652</b>
<b>Към 31.12.2012 г.</b>	<b>4 764</b>		<b>6</b>	<b>3 308</b>	<b>8 078</b>

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

Осчетоводяването на изменението на справедливата стойност на нетекущите активи /земите и сградите, които не са инвестиционни имоти/ е довело до увеличаване на преоценъчният резерв с 2 хил.лв., намаляване на преоценъчния резерв с 12 хил.лв., отчитане на текущ приход в размер на 879 хил.лв. и отчитане на текущ разход в размер на 241 хил.лв.

През 2012г. излиза решение на Пловдивски апелативен съд – втора инстанция - по повод заведено през 2011г. дело от Община Свиленград против „Грийн Холдинг” АД и „Актив Пропъртис” АДСИЦ относно собственост на „Актив Пропъртис” АДСИЦ – недвижим имот УПИ XXIV – за КОО в квартал 46 по действащия план на Свиленград, целия с площ от 2749 кв.м., ведно с построената в него едноетажна сграда – библиотека и едноетажна сграда – пералня.

Пловдивски апелативен съд потвърждава решение № 105/12.10.2011г. на Хасковски окръжен съд, с което се обявява за недействителен по отношение на Община Свиленград нотариален акт № 184 от 2007г. за покупко-продажба на цитирания по-горе имот между „Грийн Холдинг” АД – продавач и „Актив Пропъртис” АДСИЦ – купувач.

Съгласно решението на Пловдивски апелативен съд „Актив Пропъртис” АДСИЦ е осъдено да заплати и направените разноски в размер на 2 хил.лв. Тези разходи, подобно на разходите по съдебното решение на Хасковски окръжен съд в размер на 12 хил.лв., не са начислени в настоящия отчет на дружеството, тъй като ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ не е съгласно с решението на втората инстанция и предприема действия по обжалване пред Върховния касационен съд на Р България.

Според решението на последната инстанция спорният имот ще послужи за удовлетворяване претенциите на Община Свиленград.

На проведеното на 21.11.2012г. заседание на Съвета на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ се взе решение за част от недвижимите имоти на дружеството да се предприемат действия по активна продажба. Това са имоти в местността Парк Отдых и култура - Север, гр. Пловдив и имотите в с.Крумово, община Родопи, Пловдив.

„Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 12 /дванадесет/ имота в местността Парк Отдых и култура - Север, гр.Пловдив, с обща площ 79 007 кв.м. /седемдесет и девет хиляди и седем квадратни метра/. Имотите са придобивани за периода 2005г. – 2007г.с цел формиране на окрупнена територия за развитието на ниско жилищно строителство за комплекс от „затворен тип”. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на проекта с оглед на съществуващото в периода търсене на такъв продукт. Към настоящия момент ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ отчита засилено търсене на парцели за индивидуално строителство и разглежда продажбата на имотите като много вероятна. Финансирането на проекти за развитие на жилищно строителство е изключително затруднено. Според проучванията на дружеството банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар – практически не работи в момента. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не разполага и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството на дружеството предприема действия за продажба на имотите. Към 31.12.2012г. пазарната стойност на имотите в местността Парк Отдых и култура – Север, гр.Пловдив, възлиза на 4 818 хил.лв.

В землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив „Актив Пропъртис” АДСИЦ притежава 17 недвижими имота с обща площ 112 558,50 кв.м. /сто и дванадесет хиляди петстотин петдесет и осем лева и 0,50 ст/. Имотите са придобити за периода 2006г. – 2008г. Целта на инвестицията е била формиране на окрупнена територия за развитието на индустриална/логистична зона. Дружеството е оценяло като перспективно развитието на такъв проект с оглед местоположението на придобитите имоти – северно от летище „Пловдив”, на 10 км от гр.Пловдив в близост до магистрала Тракия. Към настоящия момент Съветът на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ предвид спецификата на търсене на индустриални и логистични бази в България отчита като вероятна продажбата на имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив. Финансирането на проекти за

## „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

развитие на индустриални и логистични бази е доста затруднено. Според проучванията на дружеството банките в България продължават да избягват кредитирането на сектора на недвижими имоти и в частност девелопърите в тях. Другият източник за финансиране на дружествата със специална инвестиционна цел – капиталовия пазар – практически не работи в момента. „Актив Пропъртис” АДСИЦ не разполага и със собствени средства, нужни за финансиране цялостно или частично на предвидения проект. Отчитайки всички тези обстоятелства ръководството на дружеството предприема действия за продажба на имотите. Към 31.12.2012г. пазарната стойност на имотите в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив, възлиза на 3 503 хил.лв.

Предвид гореизложените обстоятелства дружеството класифицира посочените имоти със стойност към 31.12.2012г. 8 321 хил.лв. като „Активи, държани за продажба”, в съответствие с МСФО 5 и ги представя в баланса като текущи активи. Преоценъчният резерв, формиран за тези имоти, който възлиза на 1 610 хил.лв., е отписан за сметка на неразпределената печалба.

Към 31.12.2012г. имотите, класифицирани като „Активи, държани за продажба”, са оценени на по-ниската от балансовата или справедливата стойност. В резултат на тази оценка дружеството отчита текуща загуба в размер на 62 хил.лв., представена в отчета за доходите в раздел „Печалба от продължаващи дейности”.

### **3.2. Инвестиционни имоти**

Към 31.12.2012г. инвестиционните имоти на дружеството са представени, както следва:

	31.12.2012г. (в хил.лв.)	31.12.2011г. (в хил.лв.)
<b>Земи</b>		
Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	59	60
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	77	82
Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	268	237
<b>Сгради</b>		
Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 121	1 132
Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	13	14
Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	27	27
Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	882	874
Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД	1 407	1 245
Обект Общежитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 478	1 468
<b>Общо инвестиционни имоти</b>	<b>5 334</b>	<b>5 141</b>

**„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

Движението на инвестиционните имоти през отчетната година, е както следва:

	<b>31.12.2012 г.</b> <i>(в хил.лв.)</i>	<b>31.12.2011 г.</b> <i>(в хил.лв.)</i>
<b>Земи</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	381	417
Придобити през периода		
Продадени през периода		
Преоценка за периода	30	
Обезценка за периода	-5	-36
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>406</b>	<b>381</b>
<b>Сгради</b>		
Справедлива стойност в началото на периода	4 760	5066
Придобити през периода		
Прехвърлени към материалните запаси		
Продадени през периода		
Преоценка за периода	179	
Обезценка за периода	-11	-306
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>4 928</b>	<b>4 760</b>
<b>Инвестиционни имоти в края на периода</b>	<b>5 334</b>	<b>5 141</b>

При осчетоводяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти са отчетени текущи разходи от обезценка в размер на 257 хил.лв. и текущ приход в размер на 210 хил.лв.

Във връзка с получен от дружеството банков заем инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2012 г. за 1 675 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

**4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ*****4.1. Дългосрочни инвестиции***

	<b>31.12.2012г.</b> <b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>31.12.2011г.</b> <b>ХИЛ.ЛВ.</b>
„Актив Сървисиз” ЕООД	100	100
<b>ОБЩО</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

„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.

Инвестицията се отчита по себестойностен метод.

**5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ*****5.1 Стоки – активи, държани за продажба***

В това перо са отразени пазарните стойности на недвижимите имоти от местност Парк Отдих и култура – Север, гр.Пловдив в размер на 4 818 хил.лв. и имоти в землището на с.Крумово, община Родопи, област Пловдив в размер на 3 503 хил.лв., за които дружеството счита, че продажбата им е твърде вероятна.

**5.2. Вземания**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	18	26
вземания от свързани предприятия		5
Данъци за възстановяване	3	102
Съдебни и присъдени вземания	121	63
Други вземания	36	31
<b>Общо</b>	<b>178</b>	<b>222</b>

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – наем на обекти.

Дружеството отдава под наем за жилищни нужди на физически лица помещения в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Към 31.12.2012г. остатъкът от вземанията от наемателите е в размер на 5 хил.лв. , която сума включва в себе си наем и консумативи.

За по-големите вземания от наемателите в Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен са заведени съдебни дела. Чрез частен съдебен изпълнител се събират неплатените вноски за наеми и консумативи. Остатъкът от непогасените вземания по заведени дела е в размер на 29 хил.лв. и е представен като съдебни и присъдени вземания.

Като вземания по съдебни спорове са отразени направените от „Актив Пропъртис” АДСИЦ съдебни разходи по делото с Община Свиленград – 92 хил. лв..

Към 31.12.2012г. Съветът на директорите взема решение за отписване на несъбираеми вземания на наематели, напуснали Общежитие „Добре дошли”, гр.Плевен. Това са предимно вземания с ниска стойност, за които ръководството прецени, че е безмислено воденето на съдебни дела поради високите съдебни такси и адвокатски хонорар – голяма част от вземанията дори не достигат определените държавни такси за водене на дела. При отписване на тези вземания дружеството отчита текущ разход в размер на 5 хил.лв.

Другите вземания включват:

- вземания от изпълнителния директор – 6 хил.лв. - за лични осигуровки върху изплатени тантиеми. На дружеството е извършена ревизия от органите на Национална агенция по приходите за начислени осигуровки върху тантиемите на изпълнителния директор за 2007г., 2008г., 2009г. и 2010г. Вследствие на извършената ревизия се установиха задължения за осигуровки, които са платени от „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

- начислени към 31.12.2012г. лихви по непадежирали депозити – 24 хил.лв.

- начислени за 2012г. приходи по фактури, издадени през 2013г. – 6 хил.лв.

**5.3. Парични средства**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Парични средства в брой	2	1
Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	1 736	1 971
<b>Общо</b>	<b>1 738</b>	<b>1 972</b>

## 6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Записан и внесен капитал	19 728	19 728
Премии от емисии	7 719	7 719
Резерв от последващи оценки	40	1 660
Неразпределена печалба от минали години	2 363	751
Непокрита загуба от минали години	-7 247	-6 387
Текуща печалба/загуба	920	-759
<b>Общо</b>	<b>23 523</b>	<b>22 712</b>

Премиите 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 недвижими имоти. През отчетното тримесечие вследствие на прехвърлени имоти от група в група е отписан преоценъчен резерв на тези имоти за сметка на неразпределена печалба – 1 610 хил.лв.

## 7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия		90
Други задължения	20	4
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>94</b>

Дружеството има задължения по един банков дългосрочен кредит. Към 31 декември 2012г. общото задължение по остатъка от кредита е 90 хил.лв. Падежът на банковия кредит е месец Септември 2013г. и задължението е отразено в текущите пасиви.

В перото други задължения са отразени гаранции за наеми на недвижими имоти – 20 хил.лв.

## 8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Задължения към финансови предприятия	90	120
Задължения към доставчици и клиенти, в т.ч.	74	51
задължения към свързани предприятия	63	15
Задължения към персонал		50
Задължения към осигурителни предприятия		4
Данъчни задължения		11
Други задължения	42	45
<b>Общо</b>	<b>206</b>	<b>281</b>

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от банковия кредит с падеж месец Септември 2013г.

Задълженията към доставчици и клиенти са по повод издадени фактури за получени доставки – 2 хил.лв., както и задължения по гаранции от наематели – 9 хил.лв.

Задълженията към свързаните лица включват:

- „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ, задължение 55 хил.лв. Това са задържани суми за гаранции за строителство по договор от

**„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

15.06.2011г. Гаранционният период не е изтекъл и плащането не е погасено.

- „Актив Сървисиз” ЕООД – дъщерно дружество, задължение 8 хил.лв. по договор за обслужване.

Другите задължения представляват неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2007г., 2009г., 2010г. и 2011г. – 33 хил.лв. и начислени разходи за 2012г. по фактури, издадени през 2013г. – 9 хил.лв.

**9. ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011 г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от извършени услуги	379	405
Други приходи	1 166	83
<b>Общо</b>	<b>1 545</b>	<b>488</b>

**10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011 г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Приходи от лихви	91	145
Други финансови приходи	3	
<b>Общо</b>	<b>94</b>	<b>145</b>

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити.

Другите финансови приходи са отписани непотърсени дивиденди от акционери от разпределение на печалбата за 2006г. поради изтекъл давностен срок.

**11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ****11.1. Разходи за материали**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011 г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Консумативни обекти – ел.енергия, топлоенергия, вода	70	83
Канцеларски материали и консумативи	2	2
<b>Общо</b>	<b>72</b>	<b>85</b>

**11.2. Външни услуги**

	<b>31.12.2012г.</b>	<b>31.12.2011 г.</b>
	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>	<b>ХИЛ.ЛВ.</b>
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	101	117
Разходи за комуникации и интернет	3	7
Разходи за наеми	18	18
Консултантски услуги	17	1
Разходи за изготвяне на пазарни оценки	2	2
Одиторско възнаграждение	9	9
Членски внос	1	2
Разходи за застраховки	4	4
Разходи за ремонт и поддръжка, административно обслужване на сгради	18	33
Местни данъци и такси	88	103
Разходи за такси	4	4
Други услуги	1	4
<b>Общо</b>	<b>266</b>	<b>304</b>

### 11.3. Разходи за персонала

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и заплати	61	34
Вноски за социално осигуряване	22	8
<b>Общо</b>	<b>83</b>	<b>42</b>

Разходите на персонала са месечните възнаграждения и осигуровки към тях на наетите служители по трудови договори, както и на ръководния персонал по договори за управление и контрол.

### 11.4. Разходи за амортизация

Начислени са разходи за амортизация в размер на 16 хил.лв.

### 11.5. Други разходи за оперативна дейност

През отчетното тримесечие другите разходи включват:

- разлика при ползван частичен данъчен кредит – 1 хил.лв., тъй като „Актив Пропъртис” АД СИЦ извършва облагаеми и необлагаеми сделки съгласно закона за данък добавена стойност.
- обезценка на недвижими имоти на дружеството в размер на 257 хил.лв.
- обезценка вземания от клиенти – 5 хил.лв.

### 11.6. Балансова стойност на продадени активи

Към 31.12.2012г. не са извършени продажби на активи в дружеството.

## **12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Разходи за лихви	17	11
Други финансови разходи	2	3
<b>Общо</b>	<b>19</b>	<b>14</b>

## **13. ИЗВЪНРЕДНИ РАЗХОДИ И ПРИХОДИ**

През 2012г. в следствие на земетресение е напукана стена на обект Магазин – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101. Извършените ремонти дейности възлизат на 1 хил.лв. – отчетен е извънреден разход. Обектът е застрахован и щетите са покрити изцяло от застрахователното дружество, вследствие на което е отчетен извънреден приход от 1 хил.лв.

## **14. ДИВИДЕНТИ**

На 04.05.2012г. се проведе Общо събрание на акционерите, на което бе взето решение за разпределение на печалбата от 2011г. Като дивидент се разпределя сумата от 99 хил.лв., представляващи 98,34% от печалбата на дружеството за 2011г., определена по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ.

## **15. ДОХОД НА АКЦИЯ**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011г. ХИЛ.ЛВ.
Финансов резултат	93	100
Брой акции	19 728	19 728
Доход на акция /лева/	0,005	0,0051

**„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към междинен финансов отчет към 31 Декември 2012 г.

**16. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

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

**16.1. Сделки с дъщерни предприятия**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Доставка на услуги на Актив Сървисиз ЕООД	4	44
Получаване на услуга от Актив Сървисиз ЕООД	101	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.

**16.2. 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:

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Възнаграждения и осигуровки	58	26
<b>Общо</b>	<b>58</b>	<b>26</b>

На проведеното на 04.05.2012г. общо събрание на акционерите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ се взе решение за промяна възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, а именно:

- Изпълнителен директор – 2000 лв.
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв.
- Независим член на Съвета на директорите - 1100 лв.

На изпълнителния директор бе гласувано и допълнително възнаграждение /тантиема/ в размер на 0,25% от нетната балансова стойност на активите на дружеството към края на съответната финансова година.

**16.3. Сделки от друга свързаност**

През 2011г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ сключва договор за извършване на строително-монтажни работи на обект Сграда на СУ „Св.Климент Охридски” в незавършен строеж в УПИ I, кв. 6 „Б”, м.НПЗ „Къро”, район „Младост”, гр. София. Главен изпълнител по този договор е „Сиенит” ООД – акционер в „Актив Пропъртис” АДСИЦ.

За изпълнените строително-монтажни работи „Сиенит” ООД предоставя гаранция, чията стойност възлиза на 55 хил.лв. без ДДС.

**16.4. Салда към края на отчетния период**

	31.12.2012г. ХИЛ.ЛВ.	31.12.2011 г. ХИЛ.ЛВ.
Вземания от Актив Сървисиз ЕООД		5
Задължения към Актив Сървисиз ЕООД	8	
Задължения към Сиенти ООД /гаранции/	55	

## **17. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

### **17.1 Риск от курсови разлики**

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

### **17.2. Лихви по търговски и банкови кредити**

За финансиране на стопанската си дейност дружеството използва банкови и търговски кредити. Банковите кредити се обезпечават с ипотечи на недвижими имоти. Годишната лихва по банковите кредити е в размер на тримесечен EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

### **17.3. Ликвидност**

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

### **17.4. Пазар на недвижими имоти**

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти продължава да е неблагоприятен за инвестиции, което пряко влияе върху дейността на дружеството.

Съставител:  
/Красимира Панайотова/

Ръководител:  
/Делян Панев/

28 януари 2013 г.  
Гр. Пловдив