

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
на “Актив Пропъртис” АДСИЦ
към 31 декември 2007**



СЪДЪРЖАНИЕ

1. Учредяване и регистрация	3
2. Счетоводна политика	3
3. Пояснения към годишен финансов отчет към 31.12.2007 г.	6
4. Вземания	7
5. Парични средства	7
6. Дългосрочни кредити	8
7. Текущи пасиви	8
8. Приходи от дейността	8
9. Разходи за персонала	8
10. Финансови разходи	8
11. Доход на една акция	9
12. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях в хил. лв	9
13. Печалба	9
14. Други	9



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 2007г. капиталът на дружеството е разпределен в 19 728 099 бр. акции с номинална стойност един лев всяка. На 29.03.2007г. в ПОС е вписано увеличение на капитала чрез издаване на нови 14 528 099 броя безналични акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 1,50 лв.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Седалището на управление на дружеството е в Република България гр.Пловдив, ул.”Нестор Абаджиев” № 37.

Предметът на дейност на дружеството 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 имот, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2. Счетоводна политика

2.1. База за изготвяне

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети съгласно изискванията на Закона за счетоводството и в съответствие с приложимите международни стандарти за финансови отчети /МСФО/.

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

Всички данни за 2007г. и 2006г. са представени в настоящия финансов отчет в хил. лева.

2.2. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до докладваните балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите разходи и приходи за периода.

2.3. Управление на финансовите рискове. Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на финансови рискове, включващи ефектите от промяната на лихвените проценти по търговските и банковите кредити.



2.3.1. Лихви по търговски и банкови кредити

За текущата си дейност дружеството използва банков кредит. Банковият кредит се обезпечава със ипотечи на недвижими имоти, собственост на дружеството. Годишната лихва по ползваните от Дружеството банковите кредити се определя на база тримесечен EURIBOR + надбавка от 2.75 пункта.

2.3.2. Банкова гаранция

Към 31.12.2007г. дружеството има издадена банкова гаранция от ТБ „Алианц България” АД в размер на 400 000 евро /четиристотин хиляди евро/ за изпълнение на инвестиционни намерения и задължения във връзка с водене на преговори за учредяване право на строеж. Банковата гаранция е със срок на валидност 08.04.2008г.

2.4. Ликвидност

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

2.5. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.5.1. Дълготрайните материални активи се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, и намалени с размера на начислената амортизация.

2.5.2. 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 като се използва модела на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на отчета.

Справедливата цена на инвестиционните имоти към 31.12.2007г. е определена от независими оценители.

2.5.3. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Съществен размер от вземанията са потвърдени от контрагентите.

2.5.4. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2007 год.

2.5.5. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2007 внесеният напълно основен капитал 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.

2.5.6. Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези,

деноминирани в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2007 год. Значителен размер от задълженията са потвърдени от контрагентите на дружеството.

2.5.7. **Провизии** се признават при наличие на правно или конструктивно задължение по най-добрата приблизителна оценка на възможните икономическите изгоди, които ще изтекат при погасяване на задължението към датата на финансовия отчет. Към 31 декември 2007 година не са начислени провизии.

2.6. Амортизация и обезценка на дълготрайните активи

Амортизацията на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод, на база полезния живот на активите, определен от ръководството на дружеството с разходни норми 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 норми на амортизация. Дружеството не изготвя данъчен амортизационен план.

Преносната стойност на дълготрайните активи се преглежда за евентуална преоценка при промяна в 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 преоценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв на актива и/или се включва в отчета за приходи и разходи.

Към 31 декември 2007 год. дружеството е направило преоценка на дълготрайни активи и отчетната им стойност е коригирана до размера на справедливата им цена.

2.7. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите в чуждестранна валута са отчетени по централния курс на Българска народна банка към датата на начисляването им.

2.8. Данъчно облагане и отсрочени данъци

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството не дължи данък върху печалбата. Към 31 декември 2007 год. не е възникнало задължение за други данъци по ЗКПО.

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

**3. Пояснения към годишен финансов отчет към 31.12.2007 г.****3.1 Дълготрайни материални активи**

Отчетна стойност	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2007 г.	3 379		17	2 207	5 603
Постъпили през периода	11 912		2	13 159	25 073
Излезли през периода	1 642			15 366	17 008
Преценка	6 002				6 002
Салдо на 31.12.2007 г.	19 651		19		19 670

Амортизация	Земя, сгради, съоръжения /хил.лв/	Машини и оборудване /хил.лв/	Обзавеждане и др.активи /хил.лв/	Активи в строителство /хил.лв/	Общо ДМА /хил.лв/
Салдо на 01.01.2007 г.			4		4
Начислена през периода	8		4		12
Отписана през периода					
Обезценка					
Салдо на 31.12.2007 г.	8		8		16
Преносна ст/ст на 31.12.2007	19 643		11		19 654

**3.2 Инвестиционни имоти**

Отчетна стойност	Инвестиционни имоти /хил.лв/
Салдо на 01.01.2007 г.	2 314
Постъпили през периода	2 572
Излезли през периода	-
Преоценка	46
Салдо на 31.12.2007 г.	4 932

Инвестиционни имоти по балансова стойност за 3 879 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банков кредити.

3.3 Разходи за придобиване на дълготрайни активи

Към 31.12.2007г. дружеството няма разходи за придобиване на ДМА.

3.4 Дълготрайни нематериални активи

Дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи

4. Вземания

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Вземания от клиенти	2	
Обезценка		
Вземания от клиенти, нетно	2	
Вземания по предоставени аванси	1 148	357
Съдебни вземания		
Вземания по ДДС	282	
Други вземания	338	
Общо	1 770	357

5. Парични средства

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Парични средства в лева	10 455	7
Парични средства в чуждестранна валута		
Общо	10 455	7

6. Дългосрочни кредити

Дружеството има дългосрочни задължения по получени банкови кредити в размер на 513 830 EUR. Кредитите са обезпечени чрез ипотека на дълготрайни активи както е посочено в бележки 3. Частта от кредита, платима през 2008 год. е представена като текущо задължение.

7. Текущи пасиви

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Задължения към доставчици	1	229
Текуща част от дългосрочен банков заем	238	168
Текуща част по получен търговски кредит		
Задължения към персонала		
Задължения към социалното осигуряване		
ДДС за внасяне	330	5
Задължения за други данъци		
Други кредитори	19	3
Общо	588	405

8. Приходи от дейността

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Приходи от наеми	304	299
Продажба на ДМА	3 267	880
Други Приходи	710	534
Общо	4 281	1 713

9. Разходи за персонала

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Възнаграждения и осигуровки	23	28
Общо	23	28

10. Финансови разходи

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Разходи за лихви	93	47
Курсови разходи		1
Банкови такси	12	15
Общо	105	63

**11. Доход на една акция**

	31.12.2007 /хил.лв/	31.12.2006 /хил.лв/
Финансов резултат в хил.лв.	1 393	1 022
Брой акции	19 728 099	5 200 000
Доход на една акция в лв.	0,07	0,20
Финансов резултат в хил.лв. за разпределение	688	558
Брой акции	19 728 099	5 200 000
Доход на една акция в лв.	0,03	0,11

12. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях в хил. лв

Към 31.12.2007г. са извършени следните сделки със свързани лица:

- Префактурирани телефонни разговори от „ПТ-Холдинг“ АД на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ в размер на 2 075 лв.

- „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ползва под наем за осъществяване на дейността си офис, собственост на „ПТ-Холдинг“ АД, като стойността на услугата към 30.12.2007 г. е в размер на 39 581 лв.

- „ПТ-Холдинг“ АД плаща на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ депозит за наемател – първоначалния договор за наем на имот е с „ПТ-Холдинг“ АД. Стойността на сделката е 22 522 лв.

- Извършена е продажба на земя и строително-монтажни работи на едноетажна постройка в с.Стряма – купувач „Завод за бетонови елементи“ ООД, начислена е и неустойка по неизпълнение в срок на договора. Общата стойност на сделка е 2 449 789 лв.

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи пазарни стойности. Разчетите между свързаните лица са уредени преди съставяне на годишния финансов отчет.

13. Печалба

Печалбата на дружеството за финансовата 2007 г. е 1 393 300 лева. От посочената сума печалбата за разпределение възлиза на 688 109 лв.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Съветът на директорите на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ ще вземе решение за разпределение на минимум 90% от подлежащата на разпределение печалба за 2007 г.

14. Събития след датата на съставяне на годишния отчет

- На 07.03.2008г. „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придоби правото на собственост върху НИВА с площ от 3. 330 дка. (три декара триста и тридесет квадратни метра) в землището на с. Ягодово, Област Пловдив, находяща се в непосредствена близост до л-ще „Пловдив“ на обща отчетна стойност 65188 /шейсет и пет хиляди сто осемдесет и осем/ лева.

- На 10.03.2008г. с Постановление за възлагане на недвижим имот „Актив Пропъртис“ АДСИЦ придобива право на собственост върху следния недвижим имот – общежитие „Добре дошли“, находящо се в гр. Плевен, жк Стара гара. Общата отчетна стойността на имота е 2 580 266 /два милиона петстотин и осемдесет хиляди двеста шейсет и шест/ лева. „Актив Пропъртис“



АДСИЦ

• На 14.03.2008г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ закупува по нотариален акт идеални части от 2 поземлени имоти, находящ в гр.София, местност Къро. Общата отчетна стойност на имотите възлиза на 855 327 /осемстотин петдесет и пет хиляди триста двадесет и седем/ лева.

• На 17.03.2008г. Актив Пропъртис” АДСИЦ придоби правото на собственост върху 8 /осем/ недвижими имота с обща площ от 19246 кв.м. /деветнадесет хиляди двеста четиридесет и шест/ находящи се в землището на с.Крумово, Община Родопи, Обл. Пловдив на обща отчетна стойност от 376 217 /триста седемдесет и шест хиляди и двеста и седемнадесет/ лева.

Дата: 27.03.2008 г.

Съставител:.....

/ОК “Узунова” ООД/

Ръководител:.....

/Дилян Панев/