

АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

**Финансов отчет
за Трето тримесечие на 2018г.**

Съдържание:

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	7
1.1. Обща информация	7
1.2. Собственост и управление	7
2. ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	8
2.1. Изразяване на съответствие	8
2.2. База за измерване	8
2.3. Функционална валута и валута на представяне	8
2.4. Чуждестранни валути	9
2.5. Признаване на приходи	9
2.6. Продажба на имоти	9
2.7. Финансови приходи	9
2.8. Оперативни разходи	9
2.9. Лизинг	10
2.10. Разходи по заеми	10
2.11. Доходи на персонала	10
2.12. Данъци върху дохода	11
2.13. Доход на акция	11
2.14. Финансови инструменти	11
2.15. Капитал и резерви	12
2.16. Други нетекущи активи	12
2.17. Нематериални активи	13
2.18. Инвестиционни имоти	13
2.19. Активи в процес на изграждане	13
2.20. Инвестиции в дъщерни дружества	13
2.21. Обезценка на материални и нематериални активи	14
2.22. Парични средства и парични еквиваленти	14
2.23. Провизии	15
2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	15
3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	17
4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ	18
5. ДРУГИ АКТИВИ	18
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	18
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ	18
8. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА	20
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	20
10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	20
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ	21
11.1. Условия и график на изплащане	21
11.2. Равнение на измененията на задълженията, произтичащи от финансови дейности	21
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	22
13. ПРИХОДИ	22
14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ	23
15. ВЪНШНИ УСЛУГИ	23
16. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ	23
17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	24
17.1. Сделки с дъщерни предприятия	24
17.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал	24
18. ДОХОД НА АКЦИЯ	24
19. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	24
19.1. Пазарен риск	25
19.2. Кредитен риск	25
19.3. Ликвиден риск	26
19.4. Управление на капиталовия риск	26
20. УСЛОВНИ ПАСИВИ	27
21. СЪБИТИЯ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД	27

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
на 30 Септември 2018г.

	Прило- жения	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	3	16 122	15 922
Активи в процес на изграждане	4	13 983	10 987
Други активи	5	8	6
Инвестиции в дъщерни предприятия	6	100	100
Общо нетекущи активи		30 213	27 015
Текущи активи			
Търговски и други вземания	7	378	205
Предплатени разходи по договори за продажба	8		182
Парични средства	9	304	595
Общо текущи активи		682	982
ОБЩО АКТИВИ		30 895	27 997
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	10	452	452
Премийни и общи резерви	10	473	473
Натрупана печалба (загуба)	10	1 172	1 525
Общо собствен капитал		21 825	22 178
Нетекущи пасиви			
Други дългосрочни задължения	12	305	304
Общо нетекущи пасиви		305	304
Текущи пасиви			
Задължения по обезпечен банков кредит	11	4 800	2 688
Търговски и други задължения	12	3 965	2 827
Общо текущи пасиви		8 765	5 515
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		30 895	27 997

Пояснителните приложения на страници от 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет

09 Октомври 2018 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Делян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 Януари 2018г. до 30 Септември 2018г.

	Приложе ния №	Януари - Септември 2018г. BGN'000	Януари - Септември 2017г. BGN'000
ПРИХОДИ			
Приходи от продажби	13	193	221
Други приходи		-	5
		193	226
РАЗХОДИ			
Разходи за материали	14	(3)	(4)
Разходи за външни услуги	15	(433)	(176)
Разходи за амортизация		(1)	-
Разходи за възнаграждения и осигуровки	16	(109)	(81)
Разходи от оценка на активи и пасиви			(6)
Оперативни разходи общо		(546)	(267)
Резултат от оперативна дейност		(353)	(41)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци		(353)	(41)
Данъци върху дохода			
Нетна печалба / загуба за периода		(353)	(41)
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(353)	(41)
Основен нетен доход на акция (в лева)	18	- 0.161	-0.019

Пояснителните приложения на страници от 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет

09 Октомври 2018 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

за периода от 01 Януари 2018г. до 30 Септември 2018г.

	Основен капитал	Преоценъчни резерви	Премийни и общи резерви	Натрупана печалба/ загуба	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01 януари 2017 година	19 728	528	473	1 984	22 713
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2017г. до 30.09.2017г.				(41)	(41)
Салдо на 30 Септември 2017г.	19 728	528	473	1 943	22 672
Салдо на 01 януари 2018 година	19 728	452	473	1 525	22 178
Общ всеобхватен доход за периода от 01.01.2018г. до 30.09.2018г.				(353)	(353)
Салдо на 30 Септември 2018г.	19 728	452	473	1 172	21 825

Пояснителните приложения на страници от 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет

09 Октомври 2018 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на АКТИВ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
за периода от 01 Януари 2018г. до 30 Септември 2018г.

	Януари - Септември 2018г. BGN'000	Януари - Септември 2017г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 656	2 088
Плащания на доставчици	(238)	(280)
Парични плащания на персонала и за социално осигуряване	(122)	(136)
Платени местни данъци и такси	(86)	(65)
Постъпления от възстановен данък добавена стойност	231	365
Други постъпления / плащания	(30)	(29)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	1 411	1 943
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за покупка на имоти, машини съоръжения	(3 814)	(3 341)
Постъпления от продажба на активи в процес на изграждане		
Постъпления от лихви		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(3 814)	(3 341)
Парични потоци от финансова дейност		
Получен заем по договор за банков кредит	2 112	1 797
Получен заем по договор за овърдрафт		73
Погасен заем по договор за овърдрафт		(200)
Постъпления/Плащания при обратно придобити акции		
Нетен паричен поток от финансова дейността	2 112	1 670
Нетно увеличение/намаление на парични средства и еквиваленти	(291)	272
Парични средства и еквиваленти на 1 януари	595	220
Парични средства и еквиваленти на 30 септември	304	492

Пояснителните приложения на страници от 7 до 27 са неразделна част от този финансов отчет

09 Октомври 2018 г.

Съставител:

Красимира Панайотова

Изпълнителен директор:

Дилян Панев

ПОЯСНИТЕЛНИ ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

1. ОБЩА КОРПОРАТИВНА 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.

Основният предмет на дейност на дружеството е инвестиране на паричните 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 и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Инвестиционната цел на дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Настоящият финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 09 Октомври 2018 г.

1.1. Собственост и управление

Разпределението на основния капитал е както следва:

акции	30 септември 2018 г.			31 декември 2017 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
Общо:	2 192 011		19 728 099	2 192 011		19 728 099

„Актив Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество.

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

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

Дружеството се представлява от Дилян Пейчев Панев.

На редовното общо събрание на акционерите, проведено на 02.06.2017г., и съгласно Закона за независимия финансов одит, е избран одитен комитет от независими членове в състав:

- Куман Константинов Червенков
- Стефан Василев Владев

Средносписъчният състав на персонала към **30 Септември 2018г.** е 1 служител (към 31.12.2017 г. – 1 служител).

Дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти са възложени на обслужващо дружество, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел - „Актив Сървисиз“ ЕООД, дъщерно предприятие, както е оповестено в Приложение 8 от този отчет.

Към **30 Септември 2018г.** „Актив Пропъртис“ АДСИЦ няма клонове в страната и чужбина.

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.

При изготвянето на финансовите отчети Дружеството се е съобразило с препоръките за оповестявания, направени от Европейския орган за ценни книжа и пазари (ESMA).

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“.

Дружеството е започнало процеса на изготвяне на своя консолидиран отчет към **30 Септември 2018 г.**, съгласно МСФО, в който отчет ще е включен и настоящия самостоятелен финансов отчет. Съгласно планираните дати Ръководството очаква консолидираният отчет да бъде одобрен за издаване не по-късно от 20 Октомври 2018 г. от Съвета на директорите на дружеството, след която дата отчетът ще бъде на разположение на трети лица.

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:

Позиции	База за измерване
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 е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

2.2.2. Сравнителна информация

Дружеството 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 Дружеството. 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 дружеството (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 се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или на вземането. Приходите се намаляват с прогнозните рекламации на клиенти, работи и други подобни отстъпки, когато това е договорено.

2.6 Продажба на имоти

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

- Дружеството е прехвърлило на купувача значителните рискове и ползи, произтичащи от собствеността върху имота;
- Дружеството 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 влеят в дружеството, 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 влеят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен).

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се влеят в Дружеството, 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. Дружеството като лизингодател

Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на линейна база през периода на наемния договор. Първоначалните преки разходи, направени в договарянето и уреждането на оперативния лизинг ако има такива, се прибавят към балансовата стойност на отдадения актив и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинговия 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 дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и действащото осигурително законодателство. Пенсионните и осигурителни планове, в които дружеството 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 дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващи се компенсирани 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.

Тантиеми и бонусни схеми

Дружеството изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение под формата на месечно възнаграждение с фиксиран размер и тантиеми, изплащани веднъж годишно. Изплащаното възнаграждение не се формира на база постигнати резултати.

2.11.2 Планове с дефинирани вноски

Дружеството 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 дружеството в качеството му на работодател по своята същност са дефинирани вноски. В съответствие със законодателството дружеството 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, работещите 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

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират 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 е освободено от облагане с данък върху печалбите в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел.

2.13 Доход на акция

Дружеството изчислява основната нетна печалба на акция, 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).

Дружеството 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

Дружеството 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 дружеството към датата на първоначалното им признаване. Обичайно дружеството 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 дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество. Ако дружеството 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 дружеството, 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

Дружеството 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 премийни резерви.

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.

Дружеството е определило 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:

	2018 година	2017 година
• 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 дружеството, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Дружеството е определило 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

Дружеството 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.

2.20 Инвестиции в дъщерни дружества

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества, се представят във финансовия отчет по себестойност, поради това че инвестициите не се търгуват на фондови борси. Ръководството е направило оценка на инвестицията на база на други присъщи права и задължения, като задължението на дружеството да понесе в бъдеще всички реализирани загуби. Към **30 Септември 2018 г.** дружеството притежава инвестиции в Актив Сървисиз ЕООД. Максималният размер на риска от загуба на инвестицията е 11 хил.лв. (размерът на

нетните активи в Актив Сървисиз ЕООД)

Притежаваните от дружеството инвестиции подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, същата се отразява в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .

Дивиденди се признават като приход при установяване на правото им за получаване.

2.21. Обезценка на материални и нематериални активи

В края на всеки отчетен период, Дружеството 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, Дружеството 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.

Към **30 Септември 2018 г.** Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и резултатите са отразени в отчета за Печалбите или загубите и другия всеобхватен доход.

2.22. 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 дружеството данък върху добавената стойност се представят в оперативната дейност, като самостоятелни позиции;
- Паричните постъпления от клиенти по сключените предварителни договори за покупко-продажба на апартаменти са представени в оперативната дейност, предвид характера на сделката – търговски договори за продажба на готова продукция (имоти).

2.23. Провизии

Провизии се признават в отчета за финансовото състояние, когато дружеството е поело 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, дружеството е задължено 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.

2.24. Счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Преценки

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

Оперативен лизинг

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

Приблизителни оценки и предположения

Обезценки на вземания

Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави в края на всяка финансова година. Всички съмнителни вземания, които не са събрани в продължение на една година, се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото ръководството преценява на база исторически опит, че съществува висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще. Вземания, които не са събрани за повече от три месеца, се обезценяват с 50%. Загубите от обезценка се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Дружеството използва корективна сметка, за да намали стойността на вземанията, обезценени от кредитни загуби.

Обезценка на инвестиции в дъщерни дружества

В края на всеки отчетен период ръководството прави оценка дали съществуват индикации за обезценка на неговите инвестиции в дъщерни дружества. Като основни индикатори за обезценка се приемат: значително редуциране на обема (над 25%) или преустановяване дейността на дружеството, в което е инвестирано; отчитане на загуби за по-продължителен период от време (над три години), както и отчитане на отрицателни нетни активи или активи под регистрирания основен капитал.

Справедлива стойност

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за не-финансови активи .

Дружеството 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.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството 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.

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
ЗЕМИ		
Прилежащ терен магазин № 3 – София, бул. Цариградско шосе 101	72	72
Прилежащ терен паркомясто № 33 – София, бул. Цариградско шосе 101	1	1
Прилежащ терен паркомясто № 34 – София, бул.Цариградско шосе 101	2	2
Прилежащ терен към сграда Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	96	96
Поземлени имоти 85 115 кв.м. – гр.Пловдив, местност Парк Отдих и култура	5 112	5 112
Поземлени имоти 113 221 кв.м. – с.Крумово, обл.Пловдив	3 764	3 764
Земеделска земя 5 300 кв.м. - с.Крумово, обл.Пловдив	74	74
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	561	561
1/3 от незастроен терен ПИ № 1897 – 245 кв.м. – гр.София, район Младост, местност Къро	453	453
ОБЩО инвестиционни имоти - земи	12 720	12 720
СГРАДИ		
Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	1 102	1 102
Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	14	14
Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101	29	29
Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37	1 068	1 068
Общежитие „Добре дошли“ – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187	1 189	989
Общо инвестиционни имоти – сгради	3 402	3 202
ОБЩО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	16 122	15 922

Върху инвестиционни имоти на обща стойност 3 819 хил.лв. има наложени ограничения за ползване, тъй като са предоставени като обезпечения по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв. Ограниченията за разпореждане с тези активи са до изтичане срока на кредита и пълното му погасяване.

През отчетното тримесечие дружеството придобива 7,815% идеални части от Общежитие „Добре дошли“ в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187 в размер на 200 хил.лв. и така става единствен собственик на имота.

4. АКТИВИ В ПРОЦЕС НА ИЗГРАЖДАНЕ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Придобиване право на строеж срещу реконструкция на съществуваща сграда „Факултет по журналистика” на Софийски университет	4 157	3 928
Многофункционална сграда в УПИ II и УПИ III, местност НПЗ „Изток-Къро”, София, РЗП 92097 кв.м.	1 113	1 113
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в УПИ X – гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село	8 663	5 946
Преустройство и реконструкция на сграда – общежитие в гр.Плевен, ул.Сторгозия № 187 – етап проектиране	50	-
Общо:	13 983	10 987

Върху част от Активите в процес на изграждане – Сграда-общежитие в процес на преустройство и реконструкция ведно с УПИ X с адрес гр.София, ул.Житница № 21, местност Красно село – са наложени ограничения, тъй като са предоставени за обезпечение по договор за стандартен кредит № 100-1864/07.10.2016г. с размер до 4 800 хил.лв.

5. ДРУГИ АКТИВИ

В тази група Актив Пропъртис АДСИЦ отчита стопански инвентар – комункиационно оборудване, компютърна техника, обзавеждане офис – стойност към 30.09.2018г. **8 хил.лв** (към 31.12.2017г. – 6 хил.лв.)

6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	дата на придобиване	процент участие	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
„Актив сървисиз“ ЕООД	29.04.2008 г.	100 %	100	100
ОБЩО	-	-	100	100

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Предоставени аванси за реконструкция на сграда-общежитие в УПИ X - гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	144	131
Вземания от клиенти (наеми и консумативи)	54	25
Обезценка на вземания от клиенти	(6)	(7)
Съдебни и присъдени вземания	42	44
Обезценка съдебни и присъдени вземания	(42)	(43)
Данък Добавена Стойност за възстановяване	105	11
Вземания по предоставени гаранции с ненастъпил падеж	62	43
Предплатени местни данъци и такси	18	
Предплатена застраховка	1	1
Общо, в това число:	378	205
Текущи	378	205

С оглед на сключените на 07.10.2017г. с Юробанк България АД договор за стандартен кредит с максимален размер на главницата до 4 800 хил.лв. е учреден залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ, произтичащи от договори за наем, сключени с трети лица – наематели, както следва:

- Договор за наем с наемател Булгрес България ЕООД, ЕИК 204882056, обект Магазин № 3 в гр.София, бул.Цариградско шосе № 101
- Договор за наем с наемател Ай Ти Дабълю Испраконтролс България ЕООД, ЕИК 131320889, обект Триетажна сграда Инженерен корпус в гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37.

Преди приемане на нов клиент, Дружеството 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 Общезитие „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:

30 септември 2018 г.	с ненастъпил падеж	просрочени до 6 м.	просрочен и от 6 до 12 м.	просрочен и от 1 до 3 г.	просрочен и над 3 г.	Общо
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Вземания по продажби	29	18	1			48
Предоставени аванси	144					144
Данъци за възстановяване	105					105
Вземания по гаранции	62					62
Предплатени разходи	19					19
Общо	359	18	1			378

Търговските вземания, оповестени по-горе, включват суми (виж по-долу), които са в просрочие в края на отчетния период, но за тях Дружеството е начислило провизии. Дружеството не държи никакви обезпечения или кредитни облекчения върху тези салда, както и не притежава права за прихващане на вземанията срещу задължения от други партньори.

Движение в провизиите на трудносъбираеми вземания

	30.09.2018 Хил. лева	31.12.2017 Хил. лева
Салдо в началото на периода	(50)	(48)
Сума на направените през периода провизии за трудносъбираеми и несъбираеми вземания		
-просрочени вземания от 90 до 180 дни		
-просрочени вземания от 180 до 360 дни		(2)
-просрочени вземания над 360 дни		
Сторно провизии при погасено вземане	2	
Салдо в края на периода	(48)	(50)

8. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ПРОДАЖБА

Към **30.09.2018г.** съгласно регламентите на МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* (действащ от 01.01.2018г.) като текущ разход са признати платени през 2017г. комисионни в размер на **182 хил.лв.** по сключени предварителни договори за продажба на апартаменти в 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21 на дружеството Римекс Инвест ООД. Към 31.12.2017г. сумите са отразени като **Текущи активи**, предвид възприетата политика на дружеството тези разходи да се признават при отчитането на приходи от окончателната продажба на обекта, след нотариален акт.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Парични средства на каса	2	-
Парични средства в разплащателни сметки	102	395
Парични средства в DSRA (резервна) сметка за обслужване на дълг към банка	200	200
Общо	304	595

Банките, които обслужват дейността на Актив Пропъртис АДСИЦ към **30.09.2018г.**, са следните:

- Райфайзенбанк България ЕАД – банка-депозитар, разплащателна сметка;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка, по която се усвоява, погасява и издължава стандартния кредит ;
- Юробанк България АД – разплащателна сметка (резервна сметка за обслужване на дълга - DSRA), като Дружеството е задължено да поддържа минимална наличност по DSRA сметката в размер на 200 хил.лв. Средствата по тази сметка са на разположение на Дружеството за погасяване на лихви и други вземания на Банката.

Дружеството има наложени ограничения за разпореждане с паричните средства, тъй като наличностите по описаните сметки са част от залога по кредита, включващ върху всички настоящи и бъдещи вземания на Актив Пропъртис АДСИЦ.

10. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 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	452	452
Неразпределена печалба от минали години	3 043	3 043
Непокрита загуба от минали години	(1 518)	(1 059)
Текуща печалба/ (загуба)	(353)	(459)
Общо	21 825	22 178

От 01 Януари 2018г. дружеството е задължено да приложи МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти*. В резултат на това са признати като текущ разход предплатените разходи по договори за продажби на недвижими имоти - апартаменти в размер на 182 хил.лв., които към 31.12.2017г. са отчетени в Отчета за финансовото състояние на дружеството като *Предплатени разходи по договори за продажба*, поради прилаганата до 2017г. счетоводна политика, да се признават на разход при окончателната продажба на обекта и признаване на прихода от продажба.

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО КРЕДИТИ

	30.09.2018 BGN'000	31.12.2017 BGN'000
Задължения по усвоен банков кредит	4 800	2 688
Общо, това число:	4 800	2 688
Текущи	4 800	2 688

Актив Пропъртис АДСИЦ сключи с Юробанк България АД договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми с максимален размер до 4 800 хил.лв. Отпуснатите средства се използват за финансиране на разходите за реконструкция на единадесет етажна сграда – общежитие, находяща се в гр. София, община Столична, район „Красно село“, ул. „Житница“ № 21.

През м.Юни 2018г. дружеството подписа допълнително споразумение за удължаване срока за погасяване на кредита, който става 30.06.2019г.

11.1 Условия и график на изплащане

Условията по заемите са представени в следващата таблица:

	Валута	Лихвен %	Падеж	30.09.2018г. BGN'000		31.12.2017г. BGN'000	
				Номинална стойност	Балансова стойност	Номинална стойност	Балансова стойност
		3-месечен					
Стандартен кредит	BGN	Софибор + надбавка от 3,7%	30.06.2019г	4 800	4 800	2 688	2 688

11.2 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.

	01.01.2018г. BGN'000	Получени парични потоци BGN'000	Погасени парични потоци BGN'000	30.09.2018г. BGN'000
Задължения по получен стандартен кредит	2 688	2 112	-	4 800
	2 688	2 112	-	4 800

Банковият кредит е обезпечен със земи и сгради (виж бележка 3 и 4) и със залог върху вземания по договори за наеми и наличности по разплащателни сметки (виж бележка 7 и 9).

През м.Юни 2018г. към допълнително споразумение за удължаване срока за погасяване на кредита се подписа и договор за учредяване на залог върху всички настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от предварителните договори за покупко-продажба и анекси към тях на обекти в 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	30.09.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	168	207
Задължения по получени аванси по продажби на апартаменти в 11-етажна сграда-общезитие в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21	3 785	2 583
Задължения по гаранции за извършено СМР на обект „Факултет по журналистика“	270	282
Задължения, свързани с персонала (заплати и осигуровки)	11	22
Данъчни задължения (ДОД и местни данъци)	1	2
Получени гаранции по договори за наем	22	22
Задължение към ЧЕЗ Разпределение България АД по учредено вещно право на строеж за изграждане на трансформаторен пост	13	13
Общо, това число:	4 270	3 131
Текущи	3 965	2 827
Нетекучи	305	304

До края на 2018г. се очаква да приключат строителните дейности по реконструкцията на 11-етажна жилищна сграда в гр.София, район Красно село, ул.Житница № 21, след което ще се издаде и Разрешение за ползване на обекта. Получените аванси от клиенти ще бъдат признати като Приходи от продажба на активи.

13. ПРИХОДИ

	Януари- Септември 2018г.	Януари- Септември 2017г.
	BGN'000	BGN'000
Приходи от наеми	193	221
Общо	193	221

14. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Ел.енергия и топлоенергия	(1)	(1)
Консумативи	(2)	(3)
Общо	(3)	(4)

15. ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества	(62)	(62)
Разходи за наеми	(14)	(14)
Разходи за такси и членски внос	(4)	(4)
Местни данъци и такси	(63)	(60)
Разходи за застраховки	(4)	(9)
Разходи за поддръжка и административно обслужване на сгради	(7)	(7)
Разходи за ремонт	(1)	(1)
Изготвяне на пазарни оценки	(2)	(2)
Разходи по продажби на имоти в обект „Панорама Житница“ (вкл.платените <i>преди</i> 01.01.2018г. – бел.8 и 10)	(260)	-
Разходи по ипотечен кредит с Юробанк	(5)	-
Юридически услуги	(7)	(12)
Други разходи	(4)	(5)
Общо	(433)	(176)

16. РАЗХОДИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ЗАПЛАТИ

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Възнаграждения и заплати	(97)	(70)
Разходи за социално осигуряване	(12)	(11)
Общо	(109)	(81)

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица с „Актив Пропъртис“ АДСИЦ са „Актив Сървисиз“ ЕООД – дъщерно дружество и акционерите „Тринити Пропъртис“ ЕООД, „Капман Асетс Мениджмънт“ АД, ДФ „Адванс Инвест“ АД и „Индустириални Зони България“ ЕООД, притежаващи над 5% от акциите на дружеството.

17.1. Сделки с дъщерни предприятия

Покупки от свързани лица

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Възнаграждение на обслужващо дружество	62	62
Общо	62	62

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

17.2. Възнаграждения на ключовия управленски персонал (Съвет на директорите)

Възнаграждението на ключовия управленски персонал, както е оповестен в приложение 1.2, включително осигурителни вноски, е както следва:

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Възнаграждения и осигуровки	97	69
Общо	97	69

Месечното възнаграждение на ръководните служители е както следва:

- Изпълнителен директор – 13 минимални работни за страната лв.(01.01.2018г. - 6630 лв.)
- Председател на Съвета на директорите – 2000 лв. (считано от 15.05.2012г. до момента - 2000 лв.)
- Независим член на Съвета на директорите – две минимални работни заплати за страната (от 01.01.2018г. – 1020 лв.)

18. ДОХОД НА АКЦИЯ

	Януари- Септември 2018г. BGN'000	Януари- Септември 2017г. BGN'000
Финансов резултат	(353)	(41)
Брой акции	2 192	2 192
Доход на акция в лева	(0.161)	(0.019)

19. 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.

19.1. 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.

19.2. 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 **30 Септември 2018**, възлизащи на 304 хил. лева (31.12.2017: 595 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 към м.Март 2017г. и (ВВ+) за Юробанк към м.Юни 2017г.

19.3. 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.

19.4. 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.

	30.09.2018	31.12.2017
	BGN'000	BGN'000
Основен капитал	19 728	19 728
Преоценъчни резерви	452	452
Премийни резерви	473	473
Финансов резултат	1 172	1 525
Общо собствен капитал	21 825	22 178
Недвижими имоти (приложение 3)	16 122	15 922
Задължения	9 070	5 819
Коефициент на задлъжнялост (задължения към собствен капитал)	0.42	0.26
Имоти към собствен капитал	0.74	0.72

20. Условни пасиви

Дружеството няма поети условни задължения.

21. Събития след датата на баланса

След края на отчетния период не са настъпили събития, които да оказват съществено влияние в имущественото и финансовото състояние на дружеството.