

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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

## **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 2010г. 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, ЕГН 6909154720 – Председател на СД
- Дилян Пейчев Панев, ЕГН 7308114507 – Изпълнителен директор
- Стоян Стефанов Лилов, ЕГН 6910130962 – 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 2010г. няма клонове в страната и чужбина.

### **1.4. Предмет на дейност**

Предметът на дейност на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

## **2. РЕЗЮМЕ НА ПРИЛОЖИМАТА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА**

### **2.1. База за изготвяне на финансовия отчет**

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

## **„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

Приложения към финансов отчет за 2010 г.

със всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към дата на изготвянето на настоящия отчет.

Настоящият годишен 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 2010 и за 2009 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.

Дружеството е съставило консолидиран финансов отчет за 2010г. към 28 февруари 2011г.

### **2.3. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година. 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 2009 год., които са сравнителни данни, в настоящия отчет са преизчислени и рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2010 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.

Всички парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, са преизчислени в лева по заключителния курс на БНБ към 31.12.2010 год. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията се отнасят в Отчета за всеобхватния доход.

### **2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки**

При изготвянето на финансовия отчет 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 преоценен резерв. Когато балансовата стойност е по-висока от справедливата стойност, с разликата се намалява създадения преоценен резерв за съответния актив до изчерпването му и остатъкът се отчита за сметка на финансовия резултат. Изменението на преоценения 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 средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2010.

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

### **2.8.6. Основен капитал**

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31 декември 2010г. внесенят напълно основен капитал на дружеството е в размер на **19 728 099 лв.** и е разпределен в **19 728 099** броя обикновени безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

### **2.8.7. Преоценъчен резерв**

Като преоценъчен резерв в 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. Премияен резерв**

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

### **2.8.9 Дългосрочни пасиви**

За осъществяване на дейността си „Актив Пропъртис” АД СИЦ използва два банкови кредити. През 2010г. е погасен един кредит, а неизплатената главница по получения втори банков кредит е с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%.

### **2.8.10. задължения към доставчици и други задължения.**

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

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

### **2.8.11. Провизии**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През 2010г. 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” АДСИЦ не дължи корпоративен данък. Положителният финансов резултат подлежи на задължително минимум 90%-но разпределение за дивидент.

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

## **3. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ И АМОРТИЗАЦИЯ**

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

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

Нетекущи (дълготрайни) материални активи по балансова стойност за 1 653 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение по предоставен на дружеството банков кредит.

Предоставените аванси за строителство на сгради и съоръжения в размер на 1 001 хил. лв. и разходите за придобиване на дълготрайни активи в размер на 1 494 хил.лв. са представени в справката по-долу като активи в процес на изграждане.

**3.1. Нетекущи (дълготрайни) материални активи**

|   | Земя и сгради<br>(хил. лв.) | Съоръж.и оборудване<br>(хил. лв.) | Стопански инвентар<br>(хил. лв.) | Активи в процес на изграждане<br>(хил. лв.) | Общо ДМА<br>(хил. лв.) |
|---|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---|------------------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                                     |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Салдо към 01.01.2009 г.                                     | 17 406                      | 2                                 | 20                               | 1 503                                       | 18 931                 |
| Придобити през периода                                      |                             |                                   | 1                                | 694   | 695                    |
| Прехвърлени от група в група                                |                             |                                   |                                  | 1   | 1                      |
| Отписани за периода   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Извършена преоценка   | 732                         |                                   |                                  |   | 732                    |
| Извършена обезценка   | 2 394                       |                                   |                                  |   | 2 394                  |
| <b>Салдо към 31.12.2009г.</b>                               | <b>15 744</b>               | <b>2</b>                          | <b>21</b>                        | <b>2 196</b>                                | <b>17 963</b>          |
|   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Салдо към 01.01.2010 г.                                     | 15 744                      | 2                                 | 21                               | 2 196                                       | 17 963                 |
| Придобити през периода                                      | 323                         |                                   |                                  | 622   | 945                    |
| Прехвърлени от група в група                                |                             |                                   |                                  | -323  | -323                   |
| Отписани за периода   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Извършена преоценка   | 263                         |                                   |                                  |   | 263                    |
| Извършена обезценка   | -1 821                      |                                   |                                  |   | -1 821                 |
| <b>Салдо към 31.12.2010 г.</b>                              | <b>14 509</b>               | <b>2</b>                          | <b>21</b>                        | <b>2 495</b>                                | <b>17 027</b>          |
|   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| <b>Натрупана амортизация</b>                                |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Салдо към 01.01.2009 г.                                     | 35                          |                                   | 10                               |   | 45                     |
| Амортизация за периода                                      | 25                          | 1                                 | 2                                |   | 28                     |
| Амортизация на отписаните                                   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Намаление на амортизацията за сметка на резерв от преоценки |                             |                                   |                                  |   |                        |
| <b>Салдо към 31.12.2009 г.</b>                              | <b>60</b>                   | <b>1</b>                          | <b>12</b>                        |   | <b>73</b>              |
|   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| Салдо към 01.01.2010 г.                                     | 60                          | 1                                 | 12                               |   | 73                     |
| Амортизация за периода                                      | 19                          | 1                                 | 1                                |   | 21                     |
| Амортизация на отписаните                                   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| <b>Салдо към 31.12.2010 г.</b>                              | <b>79</b>                   | <b>2</b>                          | <b>13</b>                        |   | <b>94</b>              |
|   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| <b>Балансова стойност</b>                                   |                             |                                   |                                  |   |                        |
| <b>Към 01.01.2009 г.</b>                                    | <b>17 371</b>               | <b>2</b>                          | <b>10</b>                        | <b>1 503</b>                                | <b>18 886</b>          |
| <b>Към 01.01.2010 г.</b>                                    | <b>15 684</b>               | <b>1</b>                          | <b>9</b>                         | <b>2 196</b>                                | <b>17 890</b>          |
| <b>Към 31.12.2010 г.</b>                                    | <b>14 430</b>               |                                   | <b>8</b>                         | <b>2 495</b>                                | <b>16 933</b>          |

Осчетоводяването на изменението на справедливата стойност на нетекущите активи /земите и сградите, които не са инвестиционни имоти/ е довело до увеличаване на преоценъчния резерв с 263 хил.лв., намаляване на преоценъчния резерв с 632 хил.лв. и отчитане на текущ разход в размер на 1 908 хил.лв.

### 3.2. Инвестиционни имоти

Към 31.12.2010 г. инвестиционните имоти на дружеството са представени, както следва:

|  | 31.12.2010 г.<br>(в хил.лв.) | 31.12.2009 г.<br>(в хил.лв.) |
|--|------------------------------|------------------------------|
| <b>Земи</b>  |                              |                              |
| Обект Прилежащ терен магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101                | 61                           | 63                           |
| 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 | 90                           | 97                           |
| Обект Прилежащ терен към Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД    | 264                          | 314                          |
| <b>Сгради</b>  |                              |                              |
| Обект Магазин № 3 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101                               | 1 158                        | 1 190                        |
| Обект Паркомясто № 33 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101                           | 14                           | 14                           |
| Обект Паркомясто № 34 – гр.София, бул.Цариградско шосе № 101                           | 28                           | 28                           |
| Обект Инженерен корпус – гр.Пловдив, ул.Нестор Абаджиев № 37                           | 893                          | 916                          |
| Обект Подземни гаражи – гр.Пловдив, ул.Кап.Райчо № 56, ТАЦ ГРАНД                       | 1 389                        | 1 648                        |
| Обект Общжитие „Добре дошли” – гр. Плевен, ул.Сторгозия № 187                          | 1 584                        | 1 930                        |
| <b>Общо инвестиционни имоти</b>  | <b>5 483</b>                 | <b>6 202</b>                 |

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

|   | 31.12.2010 г.<br>(в хил.лв.) | 31.12.2009 г.<br>(в хил.лв.) |
|---|------------------------------|------------------------------|
| <b>Земи</b>                                   |                              |                              |
| Справедлива стойност в началото на периода    | 476                          | 566                          |
| Придобити през периода                        |                              |                              |
| Продадени през периода                        |                              |                              |
| Преоценка за периода                          |                              |                              |
| Обезценка за периода                          | -59                          | -90                          |
| <b>Справедлива стойност в края на периода</b> | <b>417</b>                   | <b>476</b>                   |
| <b>Сгради</b>                                 |                              |                              |
| Справедлива стойност в началото на периода    | 5 726                        | 6 898                        |
| Придобити през периода                        |                              |                              |
| Прехвърлени към материалните запаси           |                              |                              |
| Продадени през периода                        |                              |                              |
| Преоценка за периода                          |                              |                              |
| Обезценка за периода                          | -660                         | -1 172                       |
| <b>Справедлива стойност в края на периода</b> | <b>5 066</b>                 | <b>5 726</b>                 |
| <b>Инвестиционни имоти в края на периода</b>  | <b>5 483</b>                 | <b>6 202</b>                 |

## „АКТИВ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

Приложения към финансов отчет за 2010 г.

При осчетоводяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти са отчетени текущи разходи от обезценка в размер на 718 хил.лв.

Във връзка с получен от дружеството банков заем инвестиционни имоти на обща стойност към 31.12.2010 г. за 1 653 хил. лв. са ипотекирани като обезпечение.

### 4. НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

#### 4.1. Дългосрочни инвестиции

|                       | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| „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.

### 5. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ

#### 5.1. Вземания

|  | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч. | 23                      | 29                      |
| Данъци за възстановяване                 |                         | 84                      |
| Съдебни и присъдени вземания             | 30                      | 20                      |
| Други вземания                           | 41                      | 69                      |
| <b>Общо</b>                              | <b>94</b>               | <b>202</b>              |

Вземанията от клиенти представляват начислените суми по издадени фактури за извършени доставки – предоставяне на помещения за жилищни нужди на физически лица в Общешитие „Добре дошли” – гр. Плевен. Ръководството на „Актив Пропъртис” АДСИЦ е предприело действия за събиране на по-големите вземания – заведени са съдебни дела срещу наемателите, което обяснява и начислените суми в перото Съдебни и присъдени вземания в размер на 30 хил.лв.

Като други вземания са отразени:

- вземания за начислени лихви към 31.12.2010г. по депозитни сметки на дружеството, чието плащане е на падеж през 2011г. – 39 хил.лв.

- отразен приход за 2010г. по фактура, издадена през м.01.2011г. – 2 хил.лв.

#### 5.2. Парични средства

|  | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Парични средства в брой                        | 2                       | 3                       |
| Парични средства в безсрочни сметки (депозити) | 2 895                   | 3 899                   |
| <b>Общо</b>                                    | <b>2 897</b>            | <b>3 902</b>            |

## 6. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

|   | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Записан и внесен капитал                | 19 728                  | 19 728                  |
| Премии от емисии                        | 7 719                   | 7 719                   |
| Резерв от последващи оценки             | 3 111                   | 3 480                   |
| Неразпределена печалба от минали години | 813                     | 890                     |
| Непокрита загуба от минали години       | -4 479                  | -1 657                  |
| Текуща печалба/загуба                   | -1 799                  | -2 435                  |
| <b>Общо</b>                             | <b>25 093</b>           | <b>27 725</b>           |

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

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

Към 31.12.2010г. „Актив Пропъртис” АДСИЦ формира счетоводен финансов резултат загуба в размер на 1 799 хил.лв., предимно от направената обезценка на дълготрайните материални активи на дружеството. На голяма част от активите сформираният преоценъчен резерв от предходни години е изчерпан и разликата е отнесена като текущ разход в Отчета за всеобхватния доход.

Финансовият резултат – загуба в размер на 1 908 хил.лв. от обезценка на нетекущите активи и инвестиционни имоти - не участва при формиране размера на финансовия резултат за разпределение на дивидент.

Към 31.12.2010г. дружеството формира 109 хил.лв. печалбата от дейността, подлежаща на минимум 90% разпределение за дивидент.

## 7. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|                                      | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|--------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Задължения към финансови предприятия | 211                     | 331                     |
| Други задължения                     | 34                      | 25                      |
| <b>Общо</b>                          | <b>245</b>              | <b>356</b>              |

Дружеството има задължения по един банков дългосрочен кредит. Към 31 декември 2010г. общото задължение по остатъка от кредита е 331 хил.лв. Неизплатената главница по полученият банков кредит е с падеж септември 2013г. при договорена годишна лихва в размер на EUROLIBOR плюс надбавка 2.75%. Като нетекущи пасиви е представена частта от кредита, платима след 01.01.2011г.

В перото други задължения са отразени:

- гаранции за наеми на недвижими имоти – 15 хил.лв.,
- предплатени наеми за последните два месеца по договор за наем - 19 хил.лв.

## 8. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|   | 31.12.2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 31.12.2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Задължения към финансови предприятия    | 120                     | 198                     |
| Задължения към доставчици               | 7                       | 2                       |
| Задължения към персонал                 |                         |                         |
| Задължения към осигурителни предприятия |                         |                         |
| Данъчни задължения                      | 2                       |                         |
| Други задължения                        | 40                      | 15                      |
| <b>Общо</b>                             | <b>169</b>              | <b>215</b>              |

Като текущо задължение към финансови предприятия е представена частта от кредита, платима през 2011 год..

В други задължения са отразени следните суми:

- начислените задължения по неизплатени дивиденди на акционери от разпределение на печалбата за 2006г., 2007г. и 2009г. – 34 хил.лв.

- начислени разходи за 2010г. по фактури, издадени през 2011г. – 6 хил.лв.

## 9. ПРИХОДИ

|                             | 2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Приходи от извършени услуги | 327               | 523               |
| Други приходи               | 29                | 43                |
| <b>Общо</b>                 | <b>356</b>        | <b>566</b>        |

## 10. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ

|                  | 2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|------------------|-------------------|-------------------|
| Приходи от лихви | 213               | 309               |
| <b>Общо</b>      | <b>213</b>        | <b>309</b>        |

Отчетени са основно приходи от лихви по срочни депозити.

## 11. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

### 11.1. Разходи за материали

|                                     | 2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Горива и енергия                    | 36                | 52                |
| Канцеларски материали и консумативи | 3                 | 4                 |
| <b>Общо</b>                         | <b>39</b>         | <b>56</b>         |

### **11.2. Външни услуги**

|   | <b>2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за услуги от подизпълнители               | 36                        | 15                        |
| Разходи за възнаграждение на обслужващи дружества | 117                       | 116                       |
| Разходи за комуникации и техническа поддръжка     | 3                         | 3                         |
| Разходи за наеми                                  | 26                        | 37                        |
| Разходи за обяви, публикации, реклама             |                           | 2                         |
| Консултантски услуги                              | 1                         | 4                         |
| Разходи за изготвяне на пазарни оценки            | 4                         | 3                         |
| Одиторско възнаграждение                          | 9                         | 9                         |
| Разходи за застраховки                            | 5                         | 7                         |
| Разходи за ремонт и поддръжка                     | 21                        |                           |
| Местни данъци и такси                             | 101                       | 118                       |
| Разходи за такси                                  | 3                         | 4                         |
| Абонаменти  | 1                         | 1                         |
| Други услуги                                      | 3                         | 4                         |
| <b>Общо</b>                                       | <b>330</b>                | <b>323</b>                |

Като разходи за услуги в размер на 9 хил.лв. е отчетено и възнаграждението на одитора Мария Павлова Гюрова за проверката и заверката на индивидуалния и консолидирания годишни финансови отчети за 2010 година на основание сключен договор.

### **11.3. Разходи за персонала**

|                                | <b>2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Възнаграждения и заплати       | 33                        | 32                        |
| Вноски за социално осигуряване | 7                         | 7                         |
| <b>Общо</b>                    | <b>40</b>                 | <b>39</b>                 |

### **11.4. Разходи за амортизация и обезценка**

Начислени са разходи за амортизация в размер на 21 хил.лв.

### **11.5. Други разходи за оперативна дейност**

|   | <b>2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Обезценка на активи                                 | 1 915                     | 2 825                     |
| Неустойка по договор                                |                           |                           |
| Годишна корекция на ползван частичен данъчен кредит | 1                         | 5                         |
| Командировки  | 5                         |                           |
| <b>Общо</b>   | <b>1 921</b>              | <b>2 830</b>              |

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

Към 31.12.2010г. е направен преглед на вземанията от наеми в Общезитие «Добре дошли», Плевен. Голяма част от наемателите са напуснали отдадените под наем обекти, като не са си погасили задълженията към дружеството. От датата на падежа са изминали повече от 360 дни и поради това е направена 50% обезценка на тези вземания. Общият размер на

**„АКТИВ ПРОПЪРТИС” АД СИЦ**

Приложения към финансов отчет за 2010 г.

обезценката на вземанията към 31.12.2010г. е 7 хил. лв.

Към 31.12.2010г. е формиран разход от обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти в размер на 1 908 хил.лв.

**11.6 Съпоставка разходи по управление и обслужване спрямо сумата на актива на баланса**

Съгласно приетия Устав на „Актив Пропъртис” АД СИЦ „максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 8 % (осем на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството”. Тези разходи са представени в следната справка:

| <b>Видове разходи по управление и обслужване</b> | <b>2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Възнаграждение на обслужващи дружества           | 117                       | 116                       |
| Възнаграждение одитор                            | 9                         | 9                         |
| Възнаграждения и осигуровки, в т.ч. и тантиеми   | 110                       | 112                       |
| Такси към КФН, ЦД, БФБ                           | 3                         | 2                         |
| Комисионна инвестиционен посредник               |                           |                           |
| Оценки от независими оценители                   | 4                         | 3                         |
| Наем офис  | 26                        | 37                        |
| Консумативи офис                                 | 2                         | 2                         |
| Възнаграждение банка - депозитар                 | 1                         | 1                         |
| <b>Общо разходи</b>                              | <b>272</b>                | <b>282</b>                |
| <b>Стойност на актива на баланса</b>             | <b>25 550</b>             | <b>28 296</b>             |
| <b>% на разходите спрямо актива на баланса</b>   | <b>1,06%</b>              | <b>1%</b>                 |

Видно от представената таблица разходите по обслужване и управление на “Актив Пропъртис” АД СИЦ са под максимално определения в Устава процент.

**11.7. Балансова стойност на продадени активи**

Към 31.12.2010г. не са извършени продажби на активи в дружеството.

**12. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ**

|                  | <b>2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Разходи за лихви | 15                        | 27                        |
| Други            | 5                         | 7                         |
| <b>Общо</b>      | <b>20</b>                 | <b>34</b>                 |

Разходите за лихви са формирани от платените през отчетния период лихви по ползваните от дружеството кредити – 15 хил.лв

**13. ДОХОД НА АКЦИЯ**

|                              | <b>31.12.2010г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> | <b>31.12.2009г.<br/>ХИЛ.ЛВ.</b> |
|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Финансов резултат – хил. лв. | 109                             | 390                             |
| Брой акции                   | 19 728                          | 19 728                          |
| Доход на акция /лева/        | 0,0055                          | 0,02                            |

#### 14. ДИВИДЕНТИ

На проведеното на 30.04.2010г. Общо събрание на акционерите бе взето решение съгл.чл.10, ал.1 от ЗДСИЦ „Актив Пропъртис” АДСИЦ да разпредели като дивидент финансовия резултат за 2009г., преобразуван съгласно ЗДСИЦ, и неразпределени остатъци от предходни години или общо 390 хил.лв. От месец Август 2010г. започна изплащането на дивидента на акционерите.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Съветът на директорите на „Актив Пропъртис” АДСИЦ ще вземе решение да предложи на Общото събрание на акционерите разпределение на минимум 90% от подлежащата на разпределение печалба за 2010г. в размер на 109 хил.лв.

#### 15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

##### 15.1.Сделки с дъщерни предприятия

|   | 2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|---|-------------------|-------------------|
| Доставка на услуги на Актив Сървисиз ЕООД   | 45                | 65                |
| Получаване на услуга от Актив Сървисиз ЕООД | 117               | 116               |

Сделките със свързани лица са извършени по справедливи стойности.

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

##### 15.2.Сделки с ключов управленски персонал

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

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

Възнагражденията на ключовия управленски персонал, включително осигурителните вноски са:

|                             | 2010г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2009г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Възнаграждения и осигуровки | 21                | 21                |
| Тантиеми                    | 69                | 76                |
| <b>Общо</b>                 | <b>90</b>         | <b>97</b>         |

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

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

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

**15.3. Салда към края на годината**

|                                 | <b>31.12.2010</b> | <b>31.12.2009</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                 | <b>ХИЛ.ЛВ.</b>    | <b>ХИЛ.ЛВ.</b>    |
| Вземания от Актив Сървисиз ЕООД | 5                 | 5                 |

Посочените салда се формират от извършени услуги по фактури, платени през м.Януари 2011г. Услугите са начислени в текущия период.

**16. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ РИСКОВЕ**

**16.1 Риск от курсови разлики**

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

**16.2. Лихви по търговски и банкови кредити**

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

**16.3. Ликвидност**

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

**16.4. Пазар на недвижими имоти**

Дружеството инвестира паричните средства, набрани от издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. През отчетната година пазарът на недвижими имоти продължава да бележи спад, което от своя страна оказва негативно влияние върху дейността на дружеството.

**17.СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

Не са възникнали събития след датата на съставяне на отчета, които следва да се оповестят или да корегират информацията в настоящия годишен финансов отчет.

Годишният финансов отчет за 2010г. е приет от Съвета на директорите на 28.02.2011г.

Съставител:  
/Красимира Панайотова/

Ръководител:  
/Дилян Панев/

28 февруари.2011 г.  
Гр. Пловдив